

Vorlage III/621/2020

Gemeindevertretung

zur 25. Sitzung

am 06.03.2020

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf

1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“

- hier:**
- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 BauGB;**
 - b) Beschlussfassung und Anerkennung der Entwurfsplanung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

Anlagen: Planzeichnung Entwurf, 13.02.2020

Planzeichnung Detailansicht 1 Entwurf, 13.02.2020

Planzeichnung Detailansicht 2 Entwurf, 13.02.2020

Planzeichenerklärung Entwurf, 13.02.2020

Nutzungsschablone Entwurf, 13.02.2020

Textteil zum Bebauungsplan, 13.02.2020

Beschlussvorschlag:

Zu a) Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur notwendig gewordenen Konkretisierung des bestehenden Festsetzungsgehaltes aus der Satzung des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wird hiermit beschlossen, ein Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung.

Darüber hinaus wird beschlossen, das notwendige Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt werden und die Anwendungsvoraussetzung für ein Verfahren nach § 13 BauGB somit hinreichend gegeben ist. Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Ferner wird beschlossen, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes und ist in nachstehender Abbildung durch eine strichliert Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Die o. g. Beschlussfassungen sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Zu b) Der vorliegend Entwurf des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung, wird hiermit als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist der vorgelegte Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand 13.02.2020.

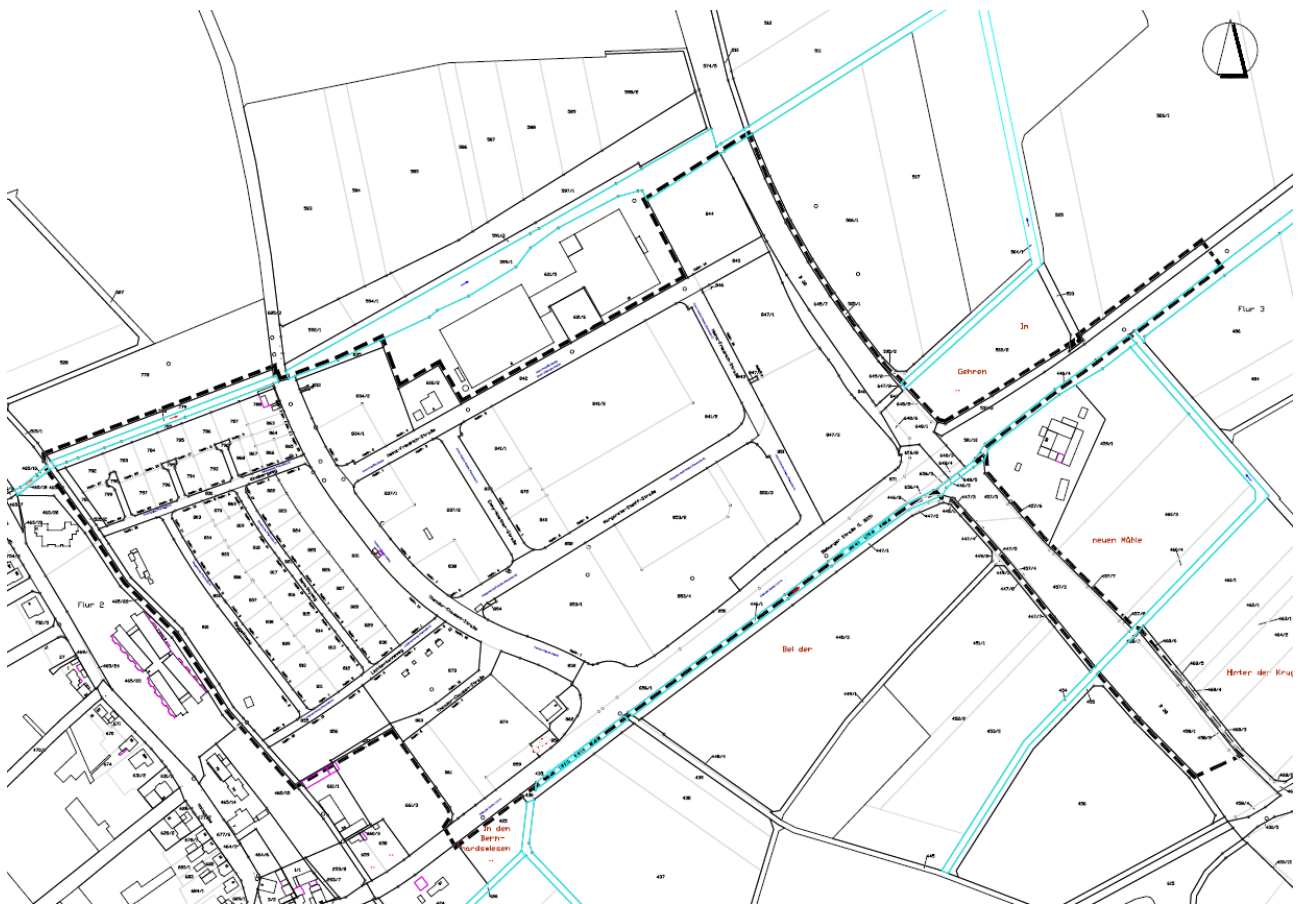


Abbildung Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung

Sachbericht:

Nachdem die Gemeindevertretung den Ursprungs-Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ in ihrer Sitzung am 15.09.2017 als Satzung beschlossen und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar danach erfolgte, konnte zwischenzeitlich mit der Umsetzung des rechtskräftigen

Bebauungsplanes durch Herstellen der Erschließungsanlagen begonnen werden. Der Baufortschritt dauert derzeit noch an. Im Zuge der Baugebieterschließung wurde bereits auch die Vermarktung der Grundstücke begonnen. Insbesondere im Bereich der geplanten Wohn- und Sondergebiete konnten notarielle Kaufverträge abgeschlossen und die Veräußerung an die potentiellen Bauherren vorangetrieben werden.

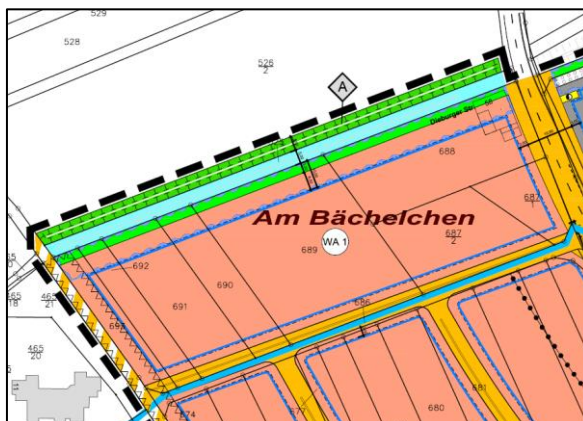
In der Folge wurden alsdann bereits auch Baugesuche bei der Gemeinde und der zuständigen Unteren Bauaufsicht eingereicht. Hierbei ist es bei der Frage der Anwendbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Detail zu einem Klärungsbedarf gekommen, der mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nunmehr beseitigt werden soll. Die bislang entstandenen offenen Themen oder aus der Sicht der Unteren Bauaufsicht nicht eindeutigen Anwendungsbestimmungen sollen durch eine positive Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes ausgeräumt werden.

Nachfolgend sollen die maßgeblichen Änderungen und Anpassungen des Festsetzungsgehaltes zur besseren Nachvollziehbarkeit erläutert werden:

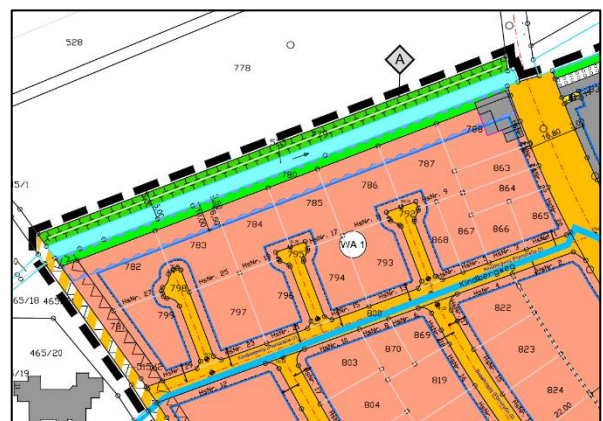
Planteil zum Bebauungsplan:

▪ **Gliederung durch Bodenordnung des nördlichen WA1-Gebietes:**

Mit Beginn der Vermarktung der Baugrundstücke wurde die Realisierung einer zweizeiligen Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes angestrebt. Um die öffentliche Erschließung der „hinterliegenden“, zweiten Bauzeile von der heutigen Planstraße D (Kindbergweg) aus darstellen zu können, war die Neuanlage von insgesamt 3 Stichstraßen erforderlich (siehe unten stehender Planauszug rechts). Die für den Neubau der öffentlichen Stichstraßen benötigte Grundstücksfläche wurde im Zuge der Bodenneuordnung hergestellt. In der Ursprungsplanung (Abbildung unten links) wurde der Bereich als zusammenhängendes Baufeld nebst überbaubarer Fläche festgesetzt. Die geplanten Stichstraßen befanden sich somit innerhalb der rechtskräftigen Planfestsetzung des „Allgemeinen Wohngebietes“, WA 1. Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung sollen die im Umlegungsverfahren bereits parzellierten Straßengrundstücke durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die angrenzenden Wohnbauflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind darauf abgestimmt anzupassen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan

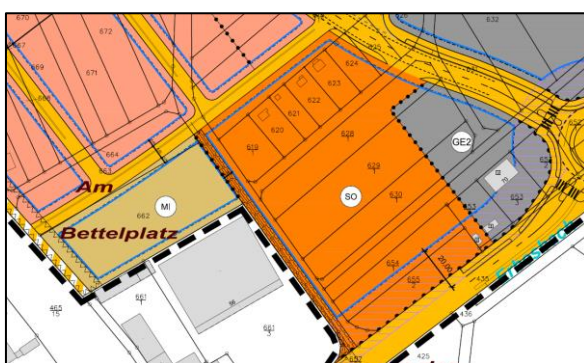


Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung

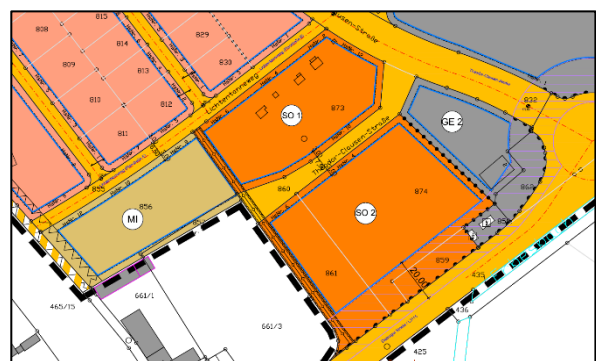
- **Neuaufteilung des Sondergebietes (Einzelhandel) durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche:**

Bereits während der Planaufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes und gesondert erfolgter Baugenehmigung für den außerhalb des Plangebietes errichteten Edeka-Markt wurde die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die für den Markt geforderten Kundenstellplätze innerhalb des südlichen Abschnittes im festgesetzten Sondergebiet nachzuweisen. Der seinerzeit erfolgte Abbruch des einstigen Rewe-Marktes und Ersatzneubau eines in der Fläche vergrößerten Edeka-Marktes konnte auf der Grundlage des § 34 BauGB im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles erfolgen, so dass das etablierte Marktgrundstück nicht integraler Bestandteil des Bebauungsplanes werden musste. Durch die Zunahme der Verkaufsfläche stand auf dem Bestandsgrundstück jedoch nicht ausreichend Fläche für den erforderlichen Stellplatznachweis zur Verfügung. Daher verfolgte die Gemeinde das Ziel, in Abstimmung mit einem privaten Investor, der innerhalb des Sondergebietes einen weiteren Lebensmittelmarkt sowie einen Fachmarkt plant, eine gemeinsame Stellplatzanlage für alle anliegenden Einzelhandelsmärkte zu errichten. Um in der Umsetzung dieser Planungsabsicht eine eindeutige Zuordnung der Stellplätze und gesicherte Erschließung der Vorhaben darstellen zu können, war die Anbindung aller betroffenen Vorhaben an eine öffentliche Erschließungsstraße erforderlich. Dies konnte jedoch mit dem ursprünglichen Festsetzungsgehalt nicht eindeutig umgesetzt werden, da das Sondergebiet als in sich geschlossenes Teilgebiet festgesetzt wurde (siehe Abbildung links). Ursprünglich war an dieser Stelle die Errichtung einer gemeinsamen Stellplatzanlage und Anbindung über eine private Parkplatzzufahrt vorgesehen.

Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll somit das im Umlegungsverfahren bereits parzellierte Straßengrundstück mit Anbindung an die ebenfalls neu hergestellte Theodor-Clausen-Straße durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe Abbildung rechts) planungsrechtlich gesichert werden. Die angrenzenden Sondergebietsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind darauf abgestimmt anzupassen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan



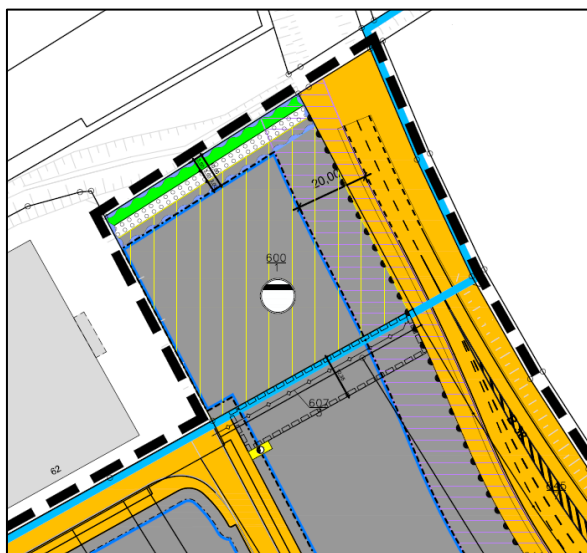
Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung

- **Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich des nordöstlichen GE1-Gebietes:**

In der Ursprungsplanung ist im Bereich der einst bis an die B 38 heranreichenden, als Feldweg vorhandenen Wegeverlängerung der ehemaligen Dieburger-Straße (heutige Heinz-Friedrich-Straße) ein Geh-, Fahr-, Leitungsrecht innerhalb einer Gewerbegebietsfestsetzung getroffen (siehe Abbildung links). Dieser einstige Feldwegeabschnitt war bereits zur

damaligen Zeit vor und während der Planaufstellung für die Durchfahrt dauerhaft gesperrt, eine Anknüpfung an die B 38 wurde von der Straßenverkehrsverwaltung aufgrund eines latenten Gefahrenpotentials nicht gestattet. Auch im Hinblick auf eine gewünschte zweite Anbindung des Plangebietes an die B 38 als übergeordneter Verkehrsweg wurden während der Planaufstellung von der Gemeinde beim zuständigen Straßenbaulastträger Verhandlungen geführt, die jedoch nicht zum Ziel führen konnten. Der Straßenbaulastträger konnte dem wegen der räumlichen Nähe zum lichtsignalgeregelten Kreuzungspunkt B 38 / L 3115 und erheblicher Bedenken wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Straßenanbindung nicht zustimmen. Es ist davon auszugehen, dass sich an der Einschätzung der Situation auf Seiten des Straßenbaulastträgers nach wie vor nichts verändert hat und auch künftig eine Straßenanbindung der Heinz-Friedrich-Straße an die B 38 in Höhe des ehemaligen Feldweges nicht genehmigungsfähig ist.

Ungeachtet der straßenrechtlichen Voraussetzungen wurde im Zuge des Umlegungsverfahrens die heutige Heinz-Friedrich-Straße geradlinig bis an die B 38 als Straßengrundstück parzelliert, um letztlich auch die Erschließung der geplanten Gewerbegrundstücke (GE 1) im Norden und Süden des Straßengrundstückes realisieren zu können. Ferner verlaufen innerhalb dieser Fläche öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Anbindung an die B 38 ist ungeachtet dessen nach wie vor nicht Gegenstand der gemeindlichen Planungsüberlegungen. Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll alsdann das bereits parzellierte Straßengrundstück vollständig durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe Abbildung rechts) planungsrechtlich gesichert werden. Die daran angrenzenden Gewerbegebietsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind darauf abgestimmt anzupassen. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr-, Leitungsrechts kann somit zugunsten der Straßenverkehrsfläche verzichtet werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan



Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung

Textteil zum Bebauungsplan:

Hinweis:

Die im Textteil zum Bebauungsplan zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ergänzten oder materiell-rechtlich geänderten Textteile sind durch Umrahmung kenntlich gemacht.

- Teil A, Ziffer 1.4: Neufestsetzung, dass innerhalb der Gewerbegebiete keine Werbeträger zum Zwecke der Fremdnutzung aufgestellt und keine Störfallbetriebe errichtet werden dürfen. Werbeanlagen sollen ausschließlich an der Stätte der Leistung entstehen dürfen, also im unmittelbaren Wirkungsbereich eines im Plangebiet ansässigen Betriebes (nach Maßgabe Textfestsetzung Teil B, Nr. 2.1 ff). Die Beurteilung von Störfallbetrieben basiert auf der so genannten „Seveso-II-Richtlinie“. Mit Urteil vom 15.09.2011 der Europäische Gerichtshof klargestellt, dass das Gebot der Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen nicht nur bei der Bauleitplanung (auf Grundlage § 50 BImSchG), sondern gegebenenfalls auch bei der Erteilung einer Baugenehmigung zu beachten ist. Mit Wirkung zum 01.06.2015 ist die Seveso-II- durch die Seveso-III-Richtlinie aufgehoben worden. Das BImSchG enthält seitdem eine Ermächtigungsgrundlage für die sog. TA-Abstand, die bundeseinheitlich das Abstandsgebot nach der Seveso-III-Richtlinie regelt und zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den in der Richtlinie genannten Schutzobjekten andererseits einen angemessenen Sicherheitsabstand festlegt. Mit der Errichtung und dem Betrieb eines solchen Störfallbetriebes entstünden daher erhebliche Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der angrenzenden, zumeist der Wohnnutzung zugeordneten Bauflächen, indem die in der Richtlinie vorgegebenen Schutzabstände einzuhalten wären. Dies käme der geplanten Wohnnutzung eindeutig entgegen. Daher sollen, um das beabsichtigte städtebauliche Ziel nicht zu gefährden, diese Störfallbetriebe ausgeschlossen werden.
- Teil A, Ziffer 1.4.1: Neufestsetzung, dass innerhalb der Gewerbegebiete aus städtebaulichen Gründen keine Bordelle, bordellartige Betriebe oder auch Wohnungsprostitution im Sinne einer gewerblichen Nutzung zulässig sind. Nach Ziffer 1.4.2 sind die sog. Vergnügungsstätten, unter die die vorgenannten Betriebe zuweilen auch fallen können, bereits ausgeschlossen, sofern diese jedoch als Gewerbebetrieb einzustufen sind, wären diese bislang nicht zu versagen gewesen. Um eine allgemein städtebaulich negative Entwicklung weder zu ermöglichen oder dieser im Erwartungsfall auch wirkungsvoll entgegen treten zu können, sollen diese Nutzungen vermieden werden.
- Teil A, Ziffer 1.4.2: Redaktionelle Anpassung: Der Ausschluss war bereits Inhalt der textlichen Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten und wurde jetzt redaktionell zu einem gemeinsamen Unterpunkt zusammengefasst.
- Teil A, Ziffer 2.2: Klarstellung: In den Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes wurde für das Gebiet WA 1 die Festsetzung „II+D“ getroffen die bestimmen sollte, dass insgesamt maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind, das oberste Vollgeschoss dabei im Dachgeschoss nachzuweisen ist. Im Festsetzungskatalog des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

ist die Bezeichnung „D“ für die gewünschte Festsetzung eines Vollgeschosses als Dachgeschoss hingegen nicht vorgesehen.

Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll nunmehr unter Verwendung der im BauGB und der BauNVO vorgesehenen Ermächtigungsgrundlagen eine klare und eindeutige Festsetzung erfolgen durch Verwendung der Bezeichnung „III“ für die Zahl der maximal zulässigen drei Vollgeschosse und es wird textlich näher bestimmt, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss im Sinne der HBO auszubilden ist. Hiernach sind Dachgeschosse Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche (§ 2 Abs. 5 Satz 7 HBO).

Teil A, Ziffer 2.4: Klarstellung: Es wurde im Sinne einer klaren und eindeutigen Bestimmung der in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (in Form der maximalen Traufwandhöhe oder Höhe bzw. Oberkante für bauliche Anlagen) Abbildungsbeispiele für unterschiedliche Dachformen eingeführt. So ist bei den möglichen Dachformen „Flachdach“ (mit und ohne Staffelgeschoss) oder Pult- bzw. versetztes Pultdach nur die maximale Oberkante und nicht zusätzlich noch die Traufwandhöhe einzuhalten und der Nachweis dafür zu erbringen.

Teil A, Ziffer 2.5: Klarstellung: Der Ursprungsplanung konnte seinerzeit noch keine verbindliche Ausbauplanung für die künftigen Straßenhöhen zugrunde gelegt werden, so dass die Bestimmung von absoluten Bezugshöhen (z. B. als Angabe in Meter über Normalnull) nicht angewandt werden konnte. Statt dessen wurde im Sinne des Teil A, Ziffer 2.4 der rechtskräftigen Festsetzungen im Ursprungs-Bebauungsplan festgelegt, dass zur Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen eines Bauvorhabens die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung dieses Grundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte heranzuziehen ist. Die Ermittlung der TWH und FH sollte jeweils in Gebäudemitte erfolgen.

Wie die praktische Umsetzung in den Baueingaben bei der Unteren Bauaufsicht jedoch zeigte, ist die Ermittlung der so bestimmten Referenzhöhen für den untersten Bezugspunkt zum Nachweis der Höhe der baulichen Anlage nicht zweifelsfrei zu ermitteln. Insbesondere bei Eckgrundstücken ist derzeit nicht eindeutig bestimmt, auf welche Verkehrsfläche der Höhenbezug herzustellen ist.

Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll nunmehr eine eindeutige Zuordnung erfolgen. Dies wird wie folgt bestimmt:

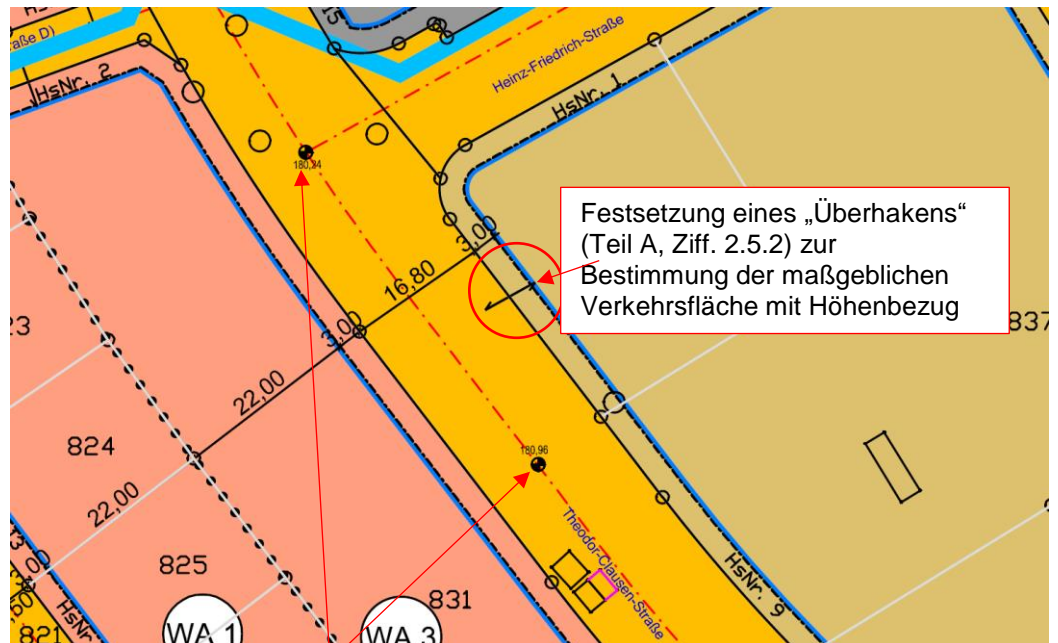
a) Ziffer 2.5.1, durch Eintrag von Referenzhöhen als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt), die der gültigen Ausbauplanung (Deckenhöhenplan zum Straßenendausbau) entnommen wurden. Da letztlich nicht endgültig und abschließend die künftige Grundstücksparzellierung und überdies auch nicht die Stellung der geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücke bestimmbar ist, kann nicht für jedes Grundstück einzeln dezidiert der untere Bezugspunkt angegeben werden. Dieser ist letztlich erst in der Baueingabe ermittelbar. Daher wurden an relevanten Stellen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, z. B. an

Straßeneinmündungen oder -kreuzungen sowie an Hoch- oder Tiefpunkten im Längsgefälle einer Straße, die dort in der Ausführungsplanung geplante Deckenhöhe als Bezugshöhe in den Planteil zum Bebauungsplan eingetragen. Die Werte sind als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull eingetragen. Die für den Nachweis der Höhe baulicher Anlagen benötigten Höhenpunkte, die zwischen diesen im Planteil verorteten Bezugshöhen liegen, sind die Werte durch einfache Interpolation zu ermitteln.

Die Ermittlung des individuellen, für das konkrete Bauvorhaben geltenden unteren Bezugspunktes ist rechtwinklig zur Straßenfront des Grundstückes und auf die Verbindungsachse der für die Interpolation herangezogenen benachbarten Höhenbezugspunkte vorzunehmen.

- b) Ziffer 2.5.2, damit auch bei Eckgrundstücken eine Eindeutigkeit hergestellt werden kann, sind im Planteil so genannte „Überhaken“ eingetragen, die bestimmen, auf welche Verkehrsfläche der Höhenbezug herzustellen ist. Die vorgenannte Regelung nach Ziffer 2.5.1 gilt im Übrigen.
- c) Ziffer 2.5.3, sofern auch damit keine Eindeutigkeit herzustellen ist, z. B. im Falle der Gewerbestückchen, für die weder eine Eindeutigkeit nach Ziffer 2.5.1 noch ein Überhaken im Sinne der Ziffer 2.5.2 im Plan eingetragen ist, so gilt, dass die der baulichen Anlage nächst gelegene Verbindungsachse zweier benachbarter Höhenbezugspunkte, die für die Interpolation innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche heranzuziehen sind, als zum Nachweis maßgeblicher Höhenbezug heranzuziehen ist.

Beispiel:



Festsetzung eines „Überhakens“ (Teil A, Ziff. 2.5.2) zur Bestimmung der maßgeblichen Verkehrsfläche mit Höhenbezug

Interpolation zwischen zwei angegebenen Höhenbezugspunkten (Teil A, Ziff. 2.5.1) zur Bestimmung der maßgeblichen Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für den Nachweis der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Teil A, Ziffer 3.1.1: Ergänzung: Anstelle der vormals im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten maximalen Baulänge von 15 Metern für Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise wird die Baulänge nunmehr auf 18 Meter festgesetzt.

Teil A, Ziffer 6: Neufestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB für die Zulässigkeit von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen. Im Rahmen der Planänderung soll eine Festsetzung aufgenommen werden, nach der Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere erforderlicher Straßenböschungen und Geländeeinschnitte, zulässig sind. Das BauGB gibt hierzu eine dezidierte Ermächtigungsgrundlage, von der zur Eindeutigkeit über die Zulässigkeit Gebrauch gemacht wird. Dies ist vor allem auch für erforderliche Aufschüttungen jeder Art innerhalb der privaten Baugrundstücke von Relevanz, da anzunehmen ist, dass diese nach erfolgtem Straßenendausbau aufzufüllen sind. In diesem Sinne wird bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete die Grundstücke oberhalb des anstehenden natürlichen Geländes bis zur in Teil A, Ziffer 9 festgesetzten Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 HBO) zulässig sind. Auf die Gültigkeit des § 63 und die Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO wird hingewiesen, da Auffüllungen nur bis zu einer bestimmten Obergrenze baugenehmigungsfrei vorgenommen werden können.

Teil A, Ziffer 9: Neufestsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB und deklaratorische Bestimmung der (künftigen) Höhenlage der Baugrundstücke. Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich auch im Hinblick auf die Neufestsetzung gemäß vorstehender Ziffer 6, nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die für das jeweilige Grundstück heranzuziehen ist. Nach den Maßgaben der HBO ist sonst die Geländehöhe des vorhandenen Geländes heranzuziehen. Da jedoch alle Höhenbezüge (Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen) auf Plan-Bezugshöhen abstellen und diese Plan-Bezugshöhen in den überwiegenden Fällen deutlich oberhalb der heute in der Örtlichkeit anzutreffenden Geländehöhe liegen, sollte auch das Geländeniveau hierauf Bezug nehmen.

Entfall der rechtskräftigen Textfestsetzung in Teil A, Ziffer 5 des Ursprungs-Bebauungsplanes:

Diese lautet wie folgt: **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):**

Innerhalb der Teilbereiche MI, WA 1, WA 2, WA 3 darf für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV mehr als 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes) der Wert von 53 WE/ha, das entspricht dem Wert von 0,0053 Wohnungen je Quadratmeter Nettobauland, nicht überschritten werden. Der Nachweis ist von den Bauherren im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu führen

Diese Festsetzung wurde auf Anraten der Unteren Bauaufsicht beim Landkreis Darmstadt-Dieburg ersatzlos gestrichen. Ein Nachweis der Wohnungen in Wohngebäuden ist fortan nicht mehr zu führen. Aufgrund der Planfestsetzungen kann dennoch dargestellt werden, dass die Obergrenze der zulässigen Wohneinheiten je Hektar nach den Bestimmungen des gültigen Regionalplanes nicht überschritten werden.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	dafür	dagegen	Enthaltungen
----------------------------------	-------	---------	--------------