

Vorlage III/623/2018

Gemeindevertretung

zur 16. Sitzung

am 14.09.2018

Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“
a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Offenlegungsbeschluss**

Anlage: Begründung, Entwurf Juli 2018
Teilplan 1: Bebauungsplanentwurf
Teilplan 2: Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Beschlussvorschlag:

a) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die teilbereichsbezogene Änderung des Bebauungsplans „RO-2 Stetteritz“ durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Fasanenweg 21“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Gundernhausen Flur 7 Nr. 210 und 228/1 teilweise mit einer Größe von insgesamt ca. 2.750 m². Innerhalb dieses Geltungsbereichs soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ den Bebauungsplan „RO-2 Stetteritz“ in allen seinen Festsetzungen ersetzen. Vorrangiges Ziel ist die Nachverdichtung der Flurstücke durch Wohnbebauung. Vorgesehen ist die Errichtung von 5 Doppelhäusern mit den notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

b) Offenlegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung eingeholt werden.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Juli 2018.

Begründung:

Vorhandene Planung und Bestand:

Die Liegenschaft Fasanenweg 21 im Gebiet Stetteritz mit einer Größe von ca. 2.500 m² ist lediglich mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Die derzeitige Bebauung mit ihrer Nutzung soll aufgegeben werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „RO-2 Stetteritz“ weist eine überbaubare Grundstücksfläche in zentraler Lage auf dem Baugrundstück aus, die der derzeitigen Bebauung entspricht und noch Erweiterungen zulässt.

Im Zusammenhang mit nur einem zulässigen Vollgeschoss und dem Nutzungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei einer Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bauform weder zeitgemäßen Wohnbedürfnissen weiter Teile der Bevölkerung noch den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen. Insbesondere das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB legt deshalb eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Verdichtung auf der Liegenschaft nahe. Ziel dieser Änderung ist insofern die Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven zu Wohnzwecken.

Im Interesse der Schaffung von Wohnbauland in städtebaulich erschlossener Lage im Innenbereich erscheint eine Änderung des Bebauungsplans deshalb erforderlich und angemessen.

Beabsichtigte Planung:

Die Vorhabenträgerin hat das Flurstück Flur 7 Nr. 210 erworben. Sie ist bereit und in der Lage, das Vorhaben auf der Grundlage eines Vertrages gemäß § 12 BauGB durchzuführen. Die verkehrliche Erschließung kann über den Fasanenweg (Wendehammer) und eine bereits vorhandene Zufahrt von dort zu einer südlich gelegenen Trafostation erfolgen. Deshalb erfolgt die Aufnahme des Flurstücks Nr. 228/1 teilweise in den Plangeltungsbereich. Eine Ergänzung dieser Erschließung ist jedoch erforderlich. Sie ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des abzuschließenden Durchführungsvertrages. Die technische Infrastruktur kann über die gleichen Flächen angebunden werden.

Nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Errichtung von insgesamt 5 Doppelhäusern (10 Doppelhaushälften) mit den notwendigen Stellplätzen für PKW und Fahrräder sowie Nebenanlagen vorgesehen. Die Bebauung ist 2-geschossig (2 Vollgeschosse) mit einem Staffelgeschoss und Flachdächern geplant. Sie wird eine GRZ von 0,4 nicht überschreiten.

Die Vorhabenträgerin hat konkrete Planungen zur Vorabstimmung mit der Gemeinde erarbeitet. Durch die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des nach § 12 Abs. 1 Satz 1 abzuschließenden Durchführungsvertrages ist eine zügige Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der Wohnbebauung zur Reduzierung des Wohnflächenbedarfs in der Region gewährleistet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Weitergehende Regelungen werden Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages, der vor der Fassung eines Satzungsbeschlusses vorgelegt werden wird.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

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

Gemeinde Roßdorf

Ortsteil Gundernhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Fasanenweg 21“

Begründung

Vorhabenträger
Dexturis-Bau GmbH

Juli 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Planungsziel	1
3. Planungsgrundlagen	
3.1 Örtliche Gegebenheiten	
3.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung	2
3.1.2 Erschließung	3
3.1.3 Immissionen	4
3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange	4
3.1.5 Altlasten / Kampfmittel	4
3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege	4
3.2 Rechtliche Vorgaben	6
4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens	6
5. Planausweisungen	
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
5.1.1 Art der Nutzung	7
5.1.2 Maß der Nutzung	7
5.1.3 Bauweise	8
5.1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
5.1.5 Stellplätze und Garagen	9
5.1.6 Erschließung	9
5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen	
5.2.1 Dachgestaltung	9
5.2.2 Grundstücksfreiflächen	10
5.2.3 Stellplätze	10
5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen	10
6. Realisierung	10
7. Auswirkungen	11

1. Planungsanlass

Die Nutzung des auf der Liegenschaft befindlichen Einfamilien-Wohnhauses wird aufgegeben. Die Dexturis-Bau GmbH hat das Grundstück erworben und tritt als Vorhabenträger für eine mit der Gemeinde abgestimmte Neuordnung und -bebauung auf. Das vorhandene Gebäude wird sachgerecht beseitigt werden, um auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Voraussetzung zur Errichtung von 5 Doppelhäusern zu erstellen. Ein vor dem Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag regelt die Durchführung und Kostenübernahme der notwendigen Erschließungsanlagen bzw. deren Änderung und Ergänzung. Er regelt außerdem Beginn und Abschluss der Maßnahme innerhalb eines festgesetzten überschaubaren Zeitraums.

Mit der Zustimmung zu der Maßnahme leistet die Gemeinde einen Beitrag zur zügigen Bereitstellung von zunehmend nachgefragtem Wohnraum im Verdichtungsgebiet Rhein-Main.

2. Planungsziel

Bei dieser Planaufstellung handelt es sich um die Schaffung der Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf der Liegenschaft Fasanenweg 21 im Ortsteil Gundernhäusen der Gemeinde Roßdorf.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Flur 7 Nr. 210 mit einer Gesamtgröße von ca. 2500 m².

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „NR RO-2 für das Gebiet Stetteritz“ vom 16.07.1988. Er weist für die Liegenschaft Fasanenweg 21 eine winkelförmige überbaubare Grundstücksfläche zentral auf dem Baugrundstück aus (siehe Abbildung 1).

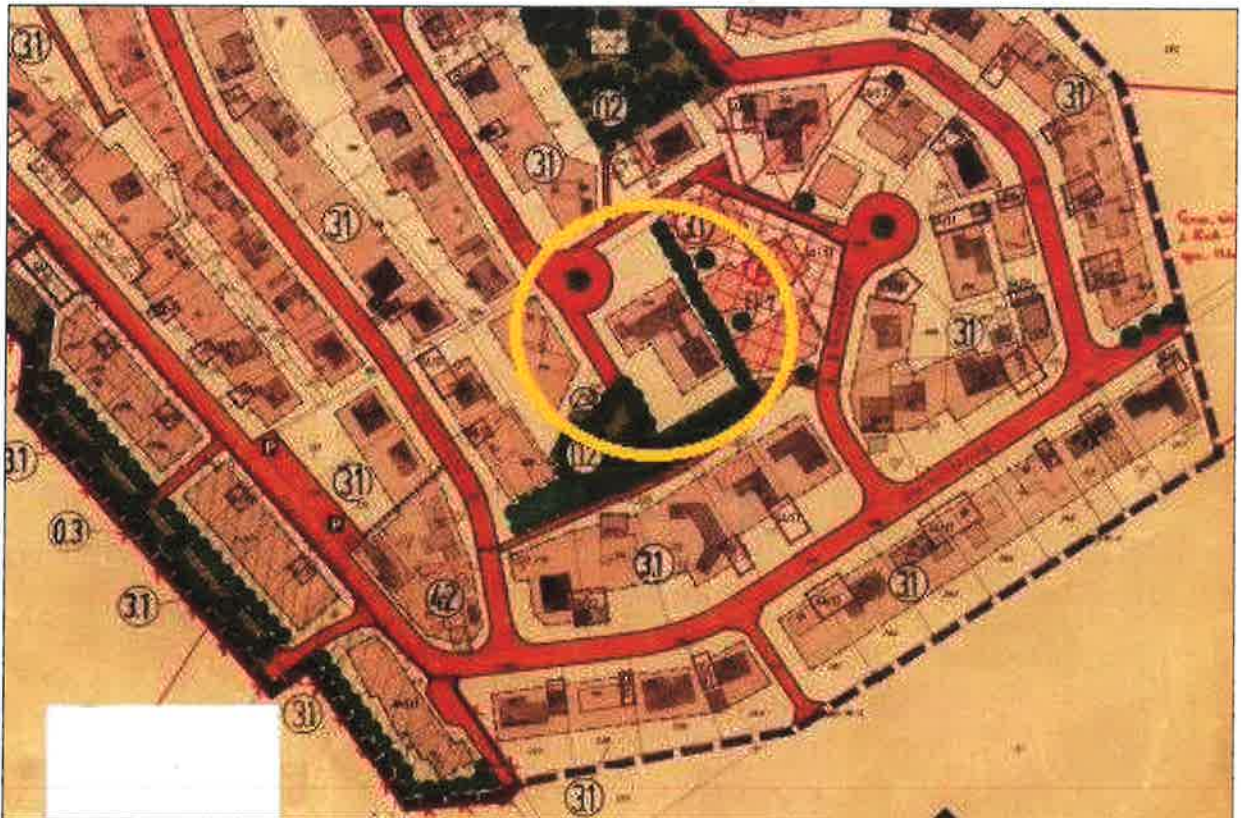


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan o.M.

Diese zusammenhängende Gesamtfläche umfasst die derzeit mit einem Wohnhaus bebaute Fläche und ermöglicht darüber hinaus eine Erweiterung / Ergänzung derselben. Im Zusammenhang mit nur einem zulässigen Vollgeschoss und dem Nutzungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei einer Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bauform weder zeitgemäßen Wohnbedürfnissen weiter Teile der Bevölkerung noch den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen. Insbesondere das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB legt deshalb eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Verdichtung auf der Liegenschaft nahe.

Ziel dieser Änderung ist insofern die Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven zu Wohnzwecken.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Örtliche Gegebenheiten

3.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung

Das Baugebiet Stetteritz im Ortsteil Gundernhausen der Gemeinde Roßdorf befindet sich im Südosten der Gemeinde auf einer Anhöhe. Es stellt sich als städtebaulich eigenständigen, homogenen Bereich innerhalb der Gemeinde Roßdorf dar. Er grenzt nur peripher an die bebaute Ortslage an Gundernhausens an und ist größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Im Südosten befinden sich die Flächen des Golfplatz Groß-Zimmern; im Südwesten ist eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes Untere Gersprenz ausgewiesen.

Das Siedlungsgebiet wird durch eine ringförmige Erschließungsstraße – den Stetteritzring – an die bebaute Ortslage Gundernhausens angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt u.a. durch den Fasanenweg, der bis zum augenscheinlich höchsten Punkt des Baugebietes führt. Vor der Liegenschaft Nr. 21 endet er in einem Wendehammer. Östlich und südlich der Liegenschaft fällt das Gelände um ca. 3 m ab, sodass der Plangeltungsbereich dort nicht an Baugrundstücke angrenzt. Im Süden führt unterhalb einer Böschung ein Fußweg vorbei; im Osten führt ein Fußweg vom Wendehammer zu einem tiefergelegenen Spielplatz.

Die maßgebliche gebaute Umgebung wird bestimmt durch die Bebauung am Wendehammer. Westlich befinden sich 3 Doppelhäuser unter der Hausnummer 15, im Norden sind es 4 Reihenhäuser, die unter der Adresse Fasanenweg 10 zu finden sind. Vermutlich handelt es sich hierbei um Gebäude, die erhebliche Zeit nach der Erstbebauung des Gebietes errichtet worden sind. In der weiteren Umgebung befinden sich augenscheinlich Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss auf großen eingewachsenen Grundstücken, die in den 70-er und 80-er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet worden sind.

Sie entsprechen den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans, der vermutlich einen Teil der bei Planaufstellung bereits vorhandenen Wohngebäude abgesichert und Festsetzungen für eine verträgliche Einbindung von Neubauten auf den noch unbebauten Grundstücken getroffen hat.



Abbildung 2 Bebaute Umgebung o.M.

3.1.2 Erschließung

Das Wohnsiedlungsgebiet Stetteritz ist sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur umfassend erschlossen. Die Liegenschaft Fasanenweg 21 grenzt an den Wendehammer als Endpunkt der Straße und wird von dort bisher angefahren. Zugänge sind jedoch auch über den Fußweg zum Spielplatz und einen westlich des Baugrundstücks gelegenen Weg der eine Trafostation anbindet, möglich. Das geplante Vorhaben mit insgesamt 10 Doppelhaushälften erfordert eine Ergänzung der vorhandenen Anlagen. Vorgesehen sind ein Ausbau des Weges zur Trafostation und die weitere Anbindung der Baugrundstücke über private Erschließungsanlagen. Die Wegeparzelle hat eine Breite von ca. 7 m. Sie befindet sich im Eigentum der Gemein-

de und ist für den erforderlichen Ausbau der Erschließungsanlage für das Vorhaben geeignet.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet lediglich bis zum nördlichen Ausgangspunkt des Stetteritzrings mit Bussen erschlossen. Es bestehen Verbindungen nach Darmstadt im Stundentakt bei Verdichtung zu den Hauptverkehrszeiten.

3.1.3 Immissionen

Aufgrund der Lage am Ende der Erschließungsstraße sind durch den motorisierten Individualverkehr bedingte Immissionen gering. Es gibt keine Anzeichen für eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete; besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind deshalb nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen durch umgebende gewerbliche Nutzungen liegen ebenfalls nicht vor.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafen Frankfurt/Rhein-Main.

3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen Systeme. Aufgrund der Zunahme von nur 10 Wohneinheiten durch die Planänderung werden nur geringfügige Mehrmengen zu erwarten sein. Sie sind insofern vernachlässigbar, als auch bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB im derzeit unbeplanten Innenbereich mit vergleichbaren Auswirkungen zu rechnen wäre.

Die kommunale Kläranlage ist geeignet, den Anforderungen gerecht zu werden.

Die Wasserversorgung erfolgt für den Ortsteil Gundernhausen der Gemeinde durch den Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg. Er kann die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherstellen.

Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Mit hohen Grundwasserständen ist aufgrund der Lage nicht zu rechnen.

Wasserschutzgebiete und Heilquellengebiete werden ebenfalls von der Planung nicht berührt.

3.1.5 Altlasten / Kampfmittel

Der Standort ist nach vorliegenden Informationen in der Altflächendatei (ALTIS) nicht registriert.

Laut Auskunft des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 15.02.2018 liegen Erkenntnisse über Bodenbelastungen durch Kampfmittel nicht vor.

3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem europäischen Naturschutzrecht (Natura 2000-Gebiete, EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat).

Im Südwesten des Wohnsiedlungsgebietes Stetteritz befindet sich jedoch eine kleine Teilfläche des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Untere Gersprenz.

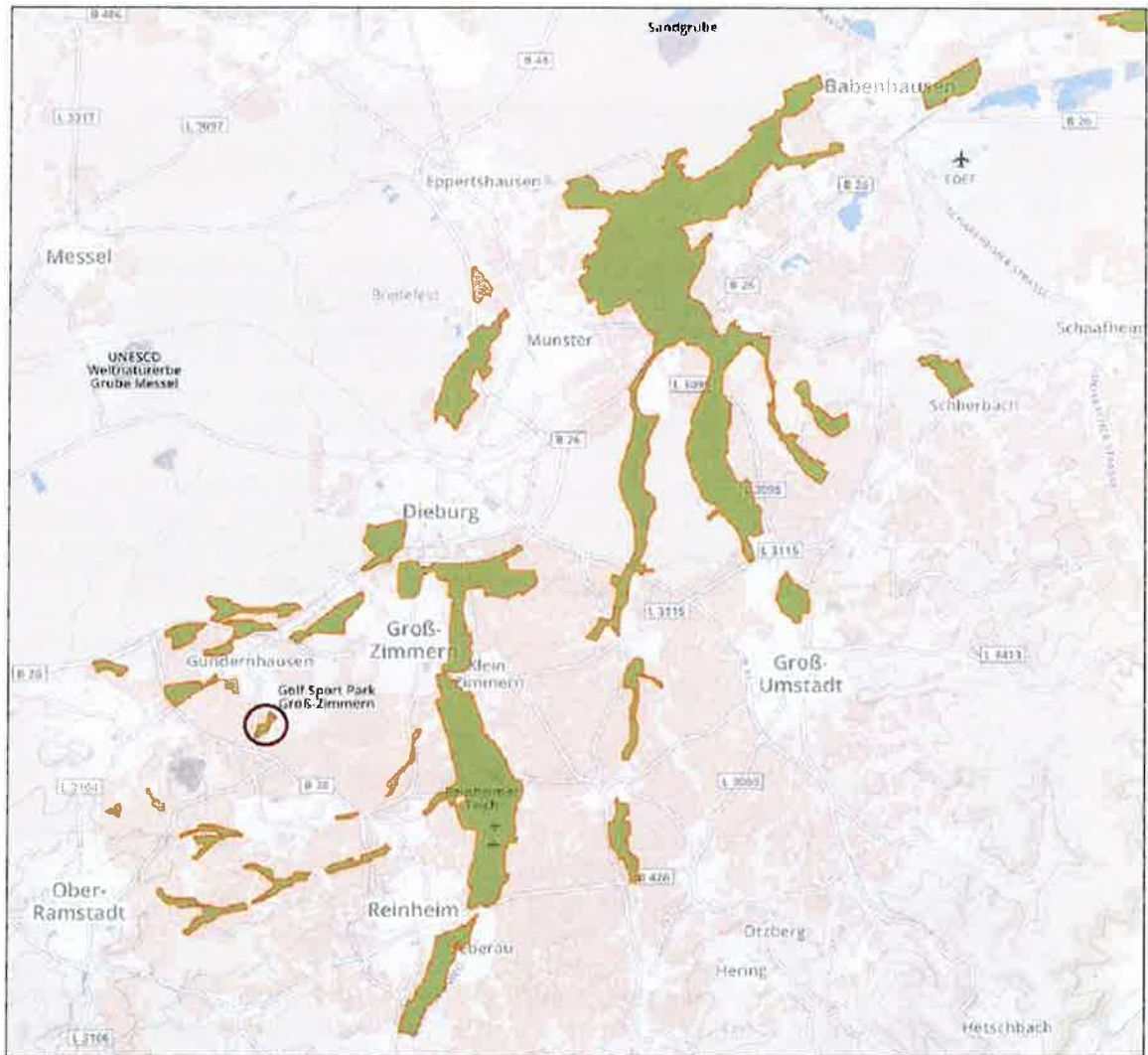


Abbildung 3 Landschaftsschutzgebiet Untere Gersprenz o.M.

Es handelt sich dabei um eine geringere Schutzintensität. Die Verordnung für das Gesamtgebiet ist veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 13.08.1998 Seite 2892.

Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes werden nicht erfolgen. Insbesondere unter Berücksichtigung der untergeordneten Teilfläche, der Entfernung vom Plangeltungsbereich und der nur geringfügigen Änderung des Bebauungsplans können sie ausgeschlossen werden.

Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt und scheinen auf der räumlich begrenzten, strukturarmen Freifläche (Rasen) des Wohnbaugrundstücks innerhalb des Siedlungsgebietes unwahrscheinlich.

Möglicherweise notwendige Eingriffe in Gehölze im Randbereich erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit. Dabei eventuell notwendig werdende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erfordern ggf. nachfolgende Genehmigungsverfahren.

Im Übrigen gelten die fachgesetzlichen Regelungen des Artenschutzes, die durch die Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Sie sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem Verfahren nach § 13 BauGB. Insofern besteht kein Erfordernis zur Festlegung vorgezogener Maßnahmen gemäß § 44 Abs.5 Satz3 BNatSchG im Rahmen dieser Planaufstellung.

Eine Baumschutzsatzung existiert in der Gemeinde nicht.

3.2 Rechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der für den hiesigen Raum die Ziele der Raumordnung wiedergibt, an die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, ist das Plangebiet - wie im Übrigen auch seine gesamte Umgebung, die durch den Bebauungsplan NR RO-2 für das Gebiet Stetteritz definiert ist - als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. Es ist allseitig von einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft innerhalb eines Regionalen Grünzugs umgeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf vom 29.06.2006 stellt das Plangebiet - wie auch seine Umgebung - als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung der Nutzungsart für Wohnen ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf weist für das Plangebiet keine Besonderheiten auf.

4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens

Das Planverfahren ist erforderlich, um das in Kapitel 1 beschriebene Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung zu erreichen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der Realisierung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB, zumal die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden. Die Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, die die Eingriffe minimieren bzw. notwendige Eingriffe durch Neuanpflanzung ausgleichen.

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. In einem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet der Vorhabenträger sich, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu realisieren. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Planaufstellung sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

5. Planausweisungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Auf eine Gliederung nach § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird verzichtet, da entsprechend der Vorschriften zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen dieser nach BauNVO festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dabei handelt es sich eindeutig um 5 Gebäude (Doppelhäuser) für eine Wohnnutzung mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Die Ausweisung ist auch durch die umgebende Wohnbebauung sowie die bisherige Planfestsetzung begründet. Es besteht kein Erfordernis für eine Änderung, da das geplante Vorhaben der Festsetzung entspricht.

5.1.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Sowohl der Bestand in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens als auch die Ausweisungen im Bebauungsplan NR RO-2 Stetteritz entsprechen hinsichtlich der Dichtewerte mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,3 nicht dem aktuellen Bedarf. Grundstücke der Größenordnung über 400 m² werden für Gebäude mit 1 bis 2 Wohneinheiten nicht nachgefragt. Zum einen sind Bodenrichtwerten von 340,00 / m² (Richtwert zum 01.01.2018) und aktuell darüber für bau- bzw. kaufwillige Familien kaum finanzierbar; zum anderen erscheint der Aufwand für Unterhalt und Pflege i.d.R. unangemessen hoch und mit dem Erwerbsleben nur schwer vereinbar.

Zusätzlich bedingt durch den Wohnraumbedarf in der Region und dem städtebaulichen und umweltpolitischen Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, erfolgt deshalb eine Erhöhung der Werte auf 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ).

Entsprechend dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese Festsetzungen erforderlich, um die familiengerechte Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Werte entsprechen denen des § 17 der BauNVO bei 2 der Ermittlung zugrunde liegenden Vollgeschossen. Auch unter Berücksichtigung der nächstgelegenen Bebauungen auf den Liegenschaften Fasanenweg 10 und 15 sind sie angemessen und vertretbar.

Die obengenannte Grundfläche der Wohngebäude darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die regelhafte Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erscheint - wegen der notwendigen privaten Erschließungsflächen als Zuwegung für die Bebauung in zweiter und dritter Reihe in dem räumlich beschränkten Plangeltungsbereich als nicht ausreichend.

Bei einer Gesamtbetrachtung der, wie im Teilplan 1 dargestellten, 10 geplanten Doppelhaushälften ergibt sich eine „erweiterte“ GRZ von durchschnittlich ca. 0,65, welche jedoch auf Grund der oben beschriebenen Erschließungssituation im Zusammenhang mit der sich durch die Geometrie des vorhandenen Gesamtgrundstückes ergebenden möglichen Grundstücksaufteilung bei den einzelnen Doppelhaushälften zwischen einem Wert der „erweiterten“ GRZ von 0,52 und 0,77 schwankt.

Um diesen Schwankungsbereich abzudecken wird deshalb anstatt der allgemein zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 eine „erweiterte“ GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht zwangsläufig eine Flächenversiegelung einher, die die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung unter I.6 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan, Teilplan 1 festgesetzten versickerungsfähigen Flächenbefestigungen ist jedoch durch die ermöglichte Überschreitung nur mit geringfügigen weiteren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Die Einhaltung der Grenze von 0,6 würde zu einer wesentlichen Erschwerung des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabens führen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entgegen der bisherigen Ausweisung von einem Vollgeschoss auf zwei erhöht. Zur Schaffung von familiengerechten Wohneinheiten auf den zwischen 200 und 300 m² großen Grundstücken ist das erforderlich.

Sowohl aufgrund der Nicht-Anrechnung von Geschossflächen außerhalb von Vollgeschossen auf die GFZ als auch aufgrund der Definition des Vollgeschosses nach landesrechtlichen Vorschriften ist die Errichtung eines über die zwei Vollgeschosse hinausgehenden, weiteren Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich. Das gilt im Vorhaben- und Erschließungsplan als vereinbart. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient somit der Klarstellung. Sie erfolgt mit 215,00 m ü NN und liegt damit geringfügig unter den Gebäudehöhen der drei vorhandenen Doppelhäuser westlich des Plangebietes (Fasanenweg 15A bis 15F) und ca. 2,60 m unter den Gebäudehöhen der 4 vorhandenen Reihenhäuser nördlich des Plangebietes (Fasanenweg 10A bis 10D).

5.1.3 Bauweise

Die Gebäude können in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Darüber hinaus sind nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) unmittelbar an Nachbargrenzen Stellplätze und Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche zulässig. Dabei gelten die Beschränkungen nach § 6 Abs. 10 Satz 2 (HBO).

5.1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden fünf überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen ausgewiesen. Sie haben jeweils eine Abmessung von 14,26 m x 11 m und entsprechen damit den vorgesehenen Baukörpern. Durch untergeordnete Bauteile kann die Fläche allseitig um 60 cm überschritten werden. Dadurch wird ein angemessener Handlungsspielraum ermöglicht. Die gartenseitige Überschreitung von 3 m für Balkone und Terrassen ist notwendig, um eine der Lage und den Bautypen adäquate Freiraumnutzung zu gewährleisten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege sowie Nebenanlagen wie Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze - soweit sie nicht in der Fläche für Stellplätze und Garagen untergebracht werden – errichtet werden. Dort sind auch weitere Nebenanlagen wie z.B. Wärmepumpen und Abstellräume für Gartengeräte zulässig. Das Erfordernis für deren Unterbringung auf der nicht

überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich insbesondere aus dem Verzicht auf eine Unterkellerung der Gebäude.

5.1.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Pkw sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen für PKW sowie Fahrradstellplätze können sowohl auf der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden (siehe 5.1.4).

Die laut gemeindlicher Stellplatzsatzung notwendige Zahl der PKW- und Fahrradstellplätze für ein Einfamilienhaus beträgt jeweils zwei. Gemäß der Satzung (§ 5 Abs.3) kann bei bereits bestehenden Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten ausnahmsweise ein notwendiger Stellplatz für PKW auch in der Zufahrtsfläche einer Garage oder eines Stellplatzes nachgewiesen werden, wenn er der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist. Über die Ausnahme entscheidet der Gemeindevorstand.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Nachverdichtung sieht hintereinander angeordnete Stellplätze für 6 der 10 geplanten Wohneinheiten vor. Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird deshalb für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) wird die Regelung der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen.

Festgesetzt werden die Zahl der Stellplätze für Fahrräder und PKW sowie die Zulässigkeit von hintereinander und / oder in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage angeordneten Stellplätzen für PKW sofern sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden. Weitere Regelungen erübrigen sich aufgrund der konkreten Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der geringen Größe des Geltungsbereichs.

5.1.6 Erschließung

Die vorgesehene Neuordnung der Liegenschaft Fasanenweg 21 mit bisher nur einem aufstehenden Wohngebäude erfordert umfangreiche Erschließungsmaßnahmen.

Die verkehrliche und technische Anbindung kann an die vorhandenen Anlagen erfolgen.

Die dort angeschlossene öffentliche Verkehrsfläche im Westen des Plangeltungsbereichs bedarf des Ausbaus – insbesondere auch als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu den südlich gelegenen Gebäuden. Der Ausbau weiterer öffentlicher Flächen erscheint nicht erforderlich.

Die interne Erschließung erfolgt über private Gemeinschaftsflächen. Sie dienen teilweise auch der Aufnahme unterirdischer Erschließungsanlagen z.B. für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Für die Flächen gilt deshalb zwar die planungsrechtliche Ausweisung als Baugebiet (Reines Wohngebiet); sie unterliegen neben den Bestimmungen über die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch auch der Festsetzung als Fläche für Geh- Fahr – und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sowie der Nutzungsberechtigten der anliegenden Baugrundstücke. Die Rechte sind in gesonderten Verfahren öffentlich-rechtlich zu sichern.

Es ist vorgesehen, Gemeinschaftseigentum der begünstigten Grundstückseigentümer zu bilden, wobei die jeweiligen Anteile auch den für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. Geschossfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO maßgeblichen Grundstücksflächen zugeordnet werden.

5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Notwendige Wegebefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf der Fläche selbst oder in die angrenzenden Flächen versickern kann, um die Belastung der Kanalisation und die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu reduzieren.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachgestaltung

Im Interesse eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind alle Gebäude des Vorhabens mit Flachdächern zu versehen. Ergänzt durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird das gewährleistet.

5.2.2 Grundstücksfreiflächen

Die vollständige Begrünung nicht bebauter bzw. befestigter Teile des Baugrundstücks entspricht dem Ziel des Erhalts eines durchgrüneten Wohngebietes innerhalb des Ortsteils Gundernhausen der Gemeinde Roßdorf. Der vorgeschriebene Anteil heimischer Gehölze trägt dazu bei, die Artenvielfalt sowohl der Pflanzen als auch der heimischen Tierarten zu unterstützen.

5.2.3 Stellplätze

Wie bereits in 5.1.5 Stellplätze und Garagen erläutert, weicht die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Unterbringung der Stellplätze für PKW von der zurzeit geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde ab. Deshalb bedarf es einer eigenen Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie wird auf das für das Vorhaben erforderliche Maß beschränkt. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Fahrräder und Personenkraftwagen wird mit jeweils 2 pro Wohneinheit festgelegt, wie es auch die geltende Stellplatzsatzung vorsieht. Als abweichende Besonderheit wird die allgemeine Zulässigkeit von hintereinander angeordneten Stellplätzen für die Neubauten als Satzung nach der Hessischen Bauordnung festgelegt. Werden Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet, sind sie auch in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage bzw. vor einer Garage oder vor einem Stellplatz zulässig.

Die Aufnahme der landesrechtlichen Regelung in den Bauleitplan nach § 9 Abs. 4 BauGB und die damit verbundene Teilnahme an den Verfahrensschritten der Planaufstellung nach dem BauGB dient der Rechtssicherheit.

5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Obwohl die Entsorgung des Abwassers über die vorhandenen kommunalen Anlagen erfolgen kann, wird zur Entlastung dieser und im Interesse einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine wasserrechtliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt werden wobei die Entnahme von Brauchwasser zulässig ist soweit keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

6. Realisierung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teilplan 2). Im vor dem Satzungsbeschluss der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer zu vereinbarenden Frist.

7. Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen, die über die Ziele und Zwecke dieser Planung hinausgehen und auf die in den vorstehenden Darlegungen bereits eingegangen worden ist, sind nicht erkennbar; dies gilt insbesondere für die kommunale Infrastruktur.

Der kommunale Haushalt wird infolge dieser Planänderung nicht originär belastet, da die Erschließung im Plangeltungsbereich insgesamt als gesichert anzusehen ist, und die Kosten der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, notwendigen Veränderung und Ergänzungen von Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlüsse und Zufahrten, Änderungen am Ausbau der Straßen, Private Erschließungsstraßen) für die zusätzliche Bebauung vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Die Kosten der Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung, insbesondere Vermessung und notwendige grundbuchliche Eintragungen gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers.

Notwendige Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

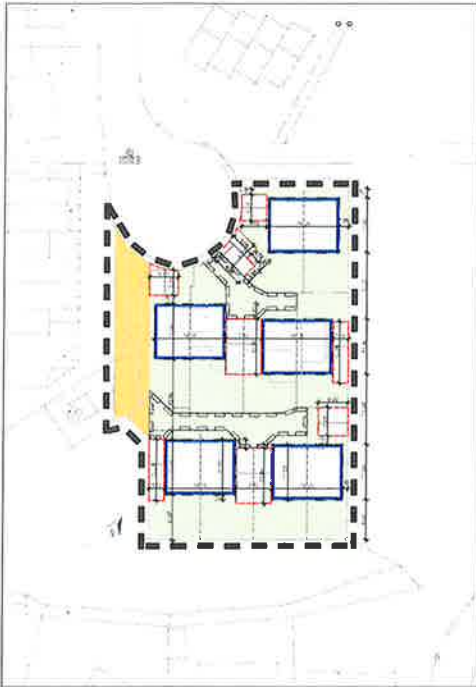
Wegen der geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen dieser Planänderung wird auch bezüglich des Klimaschutzes kein Erfordernis für weiter gehende Maßnahmen gesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im besiedelten Gebiet dazu bei, die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu vermeiden und deren klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten.

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fasanenweg 21"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan NR RO-2 mit integriertem Landschaftsplan, zum Gebiet Stettleritz vom 16.07.1988 in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 1: Bebauungsplan



M: 1:500

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

	Baugrenze (§ 23 BauNVO i.V.m §16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Umgrenzung der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und der Versorgungsträger.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Hinweise: vorgesehene Grundstücksgrenzen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Gemäß §17 (3a) BauGB i.V.m § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Sondernutzung im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat

WR

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden

0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8

2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf **21,00 m ü. NN** (höher über Normalnull) beschränkt.
Durch unregelmäßig technische Aufbauten, wie z.B. Biorotoren, Photovoltaikanlagen, Solar Kollektoren und Antennen, darf die jeweilige Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden

3. Bauweise

Offen Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die Baugrenzen dürfen durch unregelmäßig Bauteile, wie z.B. Dachbühnen, ansetzend um bis zu 60 cm und getrennt durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden

4.2 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege, Fahrradabstellplätze, Wärmepumpen sowie unregelmäßige Gefälle für Abfallweiche, Mülltrennanlagen, sonstige Nebenanlagen, Aufschaltungen bis zu 1 m Höhe über die vorhandenen Geländebestände einschließlich vorhandener Stützmauern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Abstellflächen für Fahrräder und Mopeds sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig

6. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefragungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst, oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflanzentöpfe, Rasen- oder Spillflächen, Schotterbetten)

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig.
Die Dachflächen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen mit einer Bekleidung oder externen Begrünung zu versehen

2. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der beteiligten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist

3. Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Personenkraftwagen beträgt jeweils 2 pro Wohninheit. Werden Stellplätze der gleichen Wohninheit zugerechnet, sind sie auch neuereinander und/oder in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage zulässig. Diese Regelung ersetzt die zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde

Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Niederschlagswasser
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in dem Grundstück zu errichtenden Regenwasserentläufen zu sammeln. Die Einleitstelle von Regenwasser ist zulässig sowohl wasserwirtschaftliche als auch gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Uferlauf der Zuleitungen ist in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten. Das Volumen der Zuleitungen muss min. 15 l je m² Dachfläche betragen. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten kenntlich zu machen, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/DA 41 5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Vorhabenfall ein Fachgutachten in Altlastenlagen heranzuziehen. Solchliche Bodenvoruntersuchungen im Sinne des § 7 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind bei Befreiungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Baubarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stensetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steinplättchen, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HBodMG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen, zu melden oder der unteren Denkmalarchivbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen

3. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume

Feldahorn (acer campestre)
Sesselform (acer platanoides)
Hainbuche (corylus avellana)
Waldahorn (corylus avellana)
Waldkiefer (pinus sylvestris)
Felsenkiefer (pinus murelet)

Wildrose (spina sylvestris)
Echte Mehlrose (cotinus avia)
Eberesche (pyrus alba)
Sperdelle (pyrus bursinensis)
Eberesche (pyrus bursinensis)

Beispiele für standortgerechte Sträucher

Kornelröschen (cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Hainbuche (corylus avellana)
Veilchen (coronilla monarda)
Liguster (ligustrum vulgare)

Schlehe (prunus spinosa)
Brennender (ibex div. spec)
Hundrose (rosa canina)
Schwarzer Holunder (ambrosius nigra)
Wälder Schneeball (viburnum lantana)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 19920)

4. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zentralen Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planungsraumordnung (PlaZRVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 154)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 157)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.05.2016 (GVBl. I S. 184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am _____ beschlossen

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach örtlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom _____

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen worden

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein

Ausgelegt Roßdorf, den _____

Christel Spörler,
Siegel Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt

Roßdorf, den _____

Siegel Christel Spörler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 1

„Fasanenweg 21“

Vorhabenträger
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:600

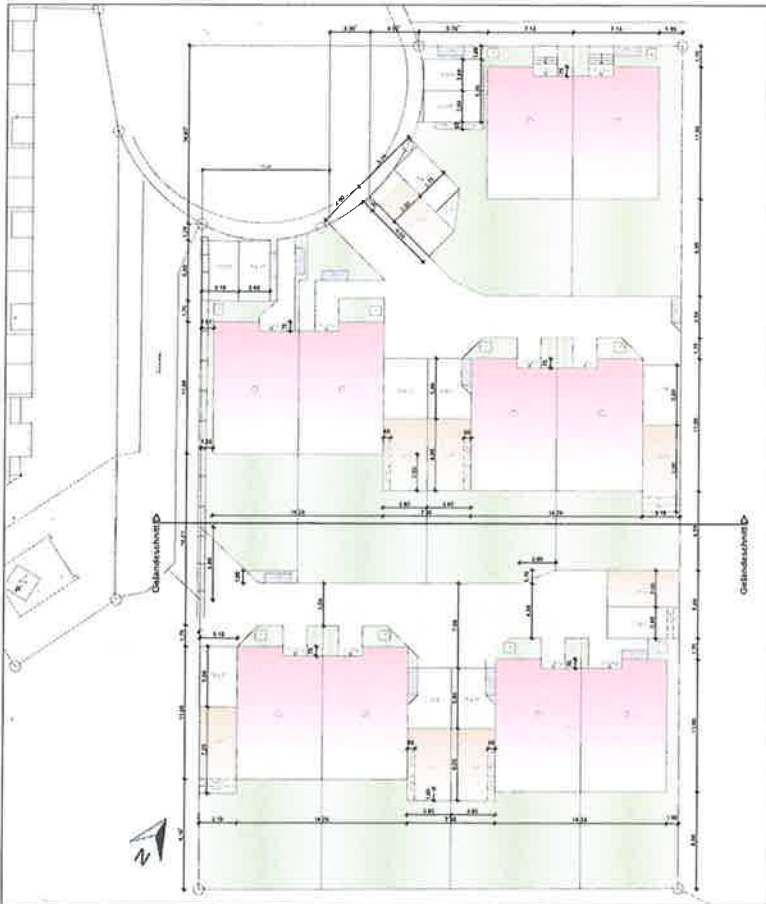
Entwurf
Juli 2018

Manone Streicher-Eckhoff
Dipl.-Ing. Bauwissenschaft
Schlierstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071/3938549

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fasanenweg 21"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den "Bebauungsplan NR RO-2 mit integriertem Landschaftsplan, zum Gebiet Stetteritz" vom 16.07.1988 in allen seinen Festsetzungen.
Teilplan 2 : Vorhaben- und Erschließungsplan



M.: 1:250

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.09.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2605), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S.184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am _____ beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom _____

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den _____

Christel Sprößler,
Siegel Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den _____

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Teilplan 2

„Fasanenweg 21“

Vorhabenträger
 Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:500

Entwurf
 Juli 2018

Marianne Streicher-Eckhoff
 Dipl.-Ing. Bauassessorin
 Schillerstraße 23 A
 64846 Groß-Zimmern
 Tel.: 06071 / 3936540



M.: 1:250

Geländeschnitt

