

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

1	Stellungnahme 1 (11 Bürger)	Schreiben vom 16.03.2022	
1	Einspruch zum Bebauungsplan „Westlicher Rohrwiesenweg - Wiebelsbach“ Bezugnehmend auf die o.g. Offenlegung möchten wir fristgerecht folgende Einsprüche Vorbringen:		
1.1	Hinweis auf die Verkehrsbelange <ol style="list-style-type: none"> 1. Bereits beim Antrag auf Aufnahme des Flurstückes 146/3 in den Flächennutzungsplan in 2017 hatten wir als Anwohner klar darauf hingewiesen, dass eine Erschließung und Andienung über den Stichweg zwischen Rohrwiesenweg 8 und Rohrwiesenweg 10 nicht ersichtlich ist und eine - nach der Bebauung stattfindende - Befahrung und alltägliche Nutzung des Stichweges dessen Kapazitäten völlig überschreitet. Auch in dieser Offenlegung ist der Stichweg Dreh- und Angelpunkt einer möglichen Bebauung des o.g. Grundstückes. Aufgrund der anhaltenden Ignoranz seitens all der angesprochenen Behörden zu diesem Thema bitten wir vehement um Begehung vor Ort, um sich fernab irgendwelcher Pläne ein Bild der Ist-Situation zu machen. 2. Kein Anwohner hier im Umkreis versteht nur annähernd, wie eine Erschließung, eine Andienung oder ein Verkehrsaufkommen von bis zu sechs weiteren Fahrzeugen über diesen Stichweg möglich sein soll ohne schon vorhandene Bausubstanz (die Häuser am Stichweg) anzugreifen und das soziale Miteinander unmöglich zu machen. 3. Das Verkehrsaufkommen und die Parksituation im Rohrwiesenweg sind jetzt schon stark ausgelastet, besonders seit die Firma Elektro Schimpf mit eigenem Fahrzeugpool auf der Hauptstraße entstanden ist und somit Ausweichverkehr und -parken u.a. über den Rohrwiesenweg erfolgt. <p>Unser Anliegen ist vor allem, klar zu machen, dass hier im Zuge einer „Abrundung des Flächennutzungsplans und einer schöneren und runderen Bebauung“ eine untragbare Situation auf Dauer entstehen wird. Dabei sind vor allem die folgenden Aspekte konkret zu benennen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Andienung und Befahren über die enge Stichstraße mit 90° Winkel, wodurch ein ständiges Rangieren entsteht - nicht einmal ein PKW 		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Der Stichweg hat eine Breite von ca. 2,80 m und ist damit zur Befahrung durch einen PKW ausreichend dimensioniert. Bereits jetzt dient der Stichweg zur Erschließung des Grundstückes Rohrwiesenweg 8a. Im Bereich der unmittelbaren Zufahrt zum Plangebiet wird ein Überfahrtsrecht auf dem Grundstück Rohrwiesenweg 8a per Grundbucheintrag aufgenommen, so dass auch ein Abbiegen nach rechts auf das Plangebiet unproblematisch sein wird (s. Abb. Schleppkurvennachweis). Es ist somit sichergestellt, dass das Plangebiet zukünftig durch die Anwohner angefahren werden kann. Der Bebauungsplanentwurf wurde im Nachgang der 1. Offenlage in Teilen geändert, u.a. wurden die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen von drei auf 2 Wohnungen reduziert. Dies hat zur Folge, dass der plangebende Verkehr ebenfalls reduziert wird. Durch die Neubebauung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, so dass die bestehenden Siedlungsstraßen und Knotenpunkte den plangebenden Mehrverkehr aufnehmen können. Durch die Neubebauung ist somit nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen, so dass die bestehenden Siedlungsstraßen und Knotenpunkte den plangebenden Mehrverkehr aufnehmen können

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

- kann dieses Grundstück in einem Zug befahren - welches mit ununterbrochener Lärmbelastung verbunden ist;
2. Verkehrsaufkommen direkt um die Stichstraße;
 3. Mülltonnen-wohin damit;



Abbildung: Schleppkurvennachweis, kein Maßstab

Es ist nicht nachvollziehbar inwieweit das soziale Miteinander durch die Erschließung des Plangebietes über den Stichweg unmöglich gemacht wird.

Die Stellplatzsituation der Firma Elektro Schimpf ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahren und ist ordnungsrechtlich zu prüfen.

Mülltonnen können innerhalb des Grundstückes untergebracht werden und am Abholtag an den Rohrwiesenweg gestellt werden, sowie es bereits bei dem bestehenden Gebäude Rohrwiesenweg Nr. 8a praktiziert wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>1.2</p>	<p>Hinweis auf die Zufahrtmöglichkeiten der Feuerwehr</p> <p>4. Zufahrtmöglichkeit der Feuerwehr;</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Nachgang der 1. Offenlage erfolgten geringfügige Änderungen der Festsetzungen. Diese waren auch Bestandteil einer erneuten eingeschränkten Offenlage im August 2022. U.a. wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die überbaubare Grundstücksfläche weiter an den Erschließungsweg geführt wurde.</p> <p>Entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Hessischer Bauordnung (HBO) ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Zu- und Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden für die Feuerwehr zu schaffen. § 5 Abs. 1 Satz 2 HBO ist zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchganges eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Des Weiteren wurde die max. Gebäudehöhe auf 218,5 m ü. NN festgesetzt. Das anstehende natürliche Gelände weist Höhen zwischen rund 207,0 m ü. NN und 209,0 m ü. NN auf. Damit kann eine max. Gebäudehöhe von rund 11,5 m erreicht werden, so dass max. ein Staffel- bzw. Dachgeschoss errichtet werden kann.</p> <p>Die Mindesthöhen eines Balkongeländers ergeben sich aus dem § 41 HBO. Im privaten Bereich ist bei einer Absturzhöhe von 1m bis 12m eine Höhe von 0,90m für das Balkongeländer vorgeschrieben, bei einer Absturzhöhe ab 12m sind es 1,10m.</p> <p>Bei Annahme von 3,0 m Bruttogeschosshöhe und der maximalen Ausnutzung von zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ergibt sich eine Brüstungshöhe von ca. 6,9 m (EG 3,0 m + 1. OG 3,0 m + Brüstungshöhe 0,9 m).</p> <p>Eine Zufahrtmöglichkeit für die Feuerwehr bedarf es aus diesem Grund nicht zwingend. In Abstimmung zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg können die Regelungen der HBO durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
-------------------	--	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>1.3</p>	<p>Hinweis auf die beschränkten Befahrbarkeit des Stichwegs durch Großfahrzeuge</p> <p>5. Großfahrzeuge wie Umzugswagen, Paketdienste, Dienstleister, etc. können den Stichweg nur sehr schwer bis gar nicht befahren und haben keine Wendemöglichkeit;</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Großfahrzeuge von Umzugsunternehmen, Lieferdiensten, Handwerkern etc. müssen im Bereich des Rohrwiesenweg abgestellt werden, analog zu dem bereits bebauten Grundstück Rohrwiesenweg Nr.8a sowie allen anderen Gebäuden im Rohrwiesenweg. Durch diese temporär abgestellten Fahrzeuge wird keine erhebliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs innerhalb des Rohrwiesenwegs verursacht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>1.4</p>	<p>Hinweis auf die Parksituation im Rohrwiesenweg</p> <p>6. Parkbedarf des täglichen Lebens, Besucher - Wo sollen diejenigen alle parken, wenn die Parkplatzsituation im Rohrwiesenweg ohnehin schon mehr als angespannt ist?</p> <p>7. Gefährdung der Kinder oder älteren Anwohner durch ständiges Rangieren ob der Enge des Stichwegs und das erhöhte Verkehrsaufkommen.</p> <p>Alle o.g. Argumente lassen keinen Zweifel zu: Eine Bebauung des Flurstückes 146/3 ist nicht möglich.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Nachgang der 1. Offenlage erfolgten geringfügige Änderungen der Festsetzungen. Diese waren auch Bestandteil einer erneuten eingeschränkten Offenlage im August 2022. U.a. wurde die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen von drei auf zwei Wohnungen reduziert.</p> <p>Entsprechend der Satzung der Stadt Groß-Umstadt über die Stellplatzpflicht sind bei einem Gebäude mit zwei Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Herstellung von vier Stellplätzen nicht entgegen.</p> <p>Besucherstellplätze müssen gemäß der o.g. Satzung nicht hergestellt werden. Besucher können entlang des Rohrwiesenwegs ihre Fahrzeuge abstellen, wie dies bereits bei den bestehenden Gebäuden praktiziert wird. Durch temporär abgestellten Besucherfahrzeuge wird keine erhebliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs innerhalb des Rohrwiesenwegs verursacht. Falls die Parkplatzsituation jedoch zu Problemen führt, müssen alternative Stellplatzangebote für Besucher des Rohrwiesenwegs angedacht oder ordnungsrechtliche Maßnahmen, z.B. Parkraumbewirtschaftung, eingeführt werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und unabhängig zu prüfen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

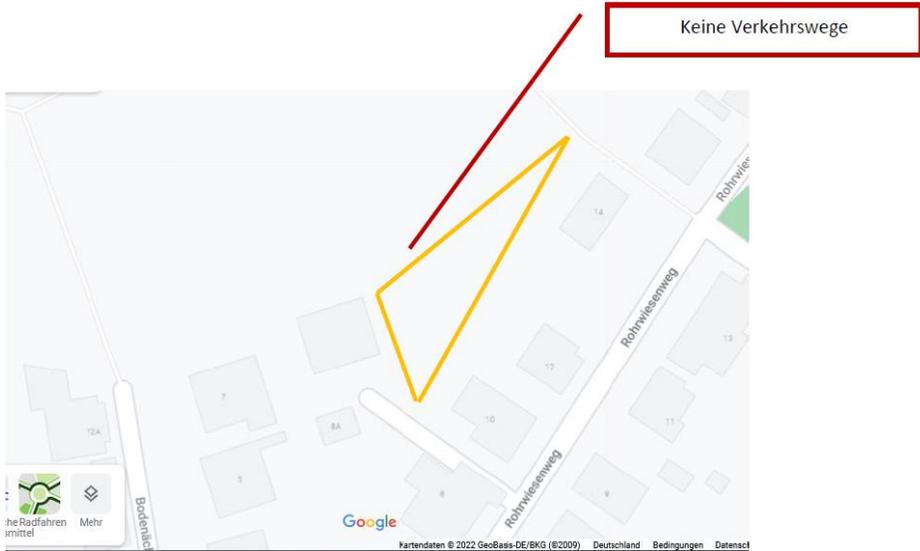
		<p>Die Gefährdung von Personen im Straßenverkehr ist stark vom Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer abhängig.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
1.5	<p>Hinweis auf Umweltaspekte und den Naturschutz</p> <p>Den Umweltaspekt und den Naturschutz, welche wir sehr ausführlich in 2017 zu bedenken gegeben haben, möchten wir nicht erneut komplett ausführen (siehe Einsprüche zur Änderung des Flächennutzungsplans). Gesagt sei, dass es sich um ein Obstwiesenstück handelt, welches eine Naturhecke besitzt und darüber hinaus angegliedert ist an weitere Obstwiesenstücke. Wir wollen im Rahmen dieses Einspruchs erneut vermerkt wissen, dass dies in den Augen aller Anwohner schützenswert ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird entsprechend nicht angewendet.</p> <p>Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, vom 15. Oktober 2021 vor. Untersucht wurde hierbei das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (FFH-Anhang IV Arten und europäische Vogelarten), deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Quartiere, Nester) und weitere artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (Baumhöhlen, Rindenabplatzungen). Des Weiteren ist Ziel des Fachbeitrags die Wirkfaktoren des Vorhabens darzustellen, welche Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Grundlage sind die FFH-Richtlinie und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden verschiedene Artenschutzmaßnahmen empfohlen, die im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt wurden.</p> <p>Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Deswegen sind zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf den Baugrundstücken sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen. Baukörper mit flach geneigten und Flachdächern sollen eine Dachbegrünung erhalten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

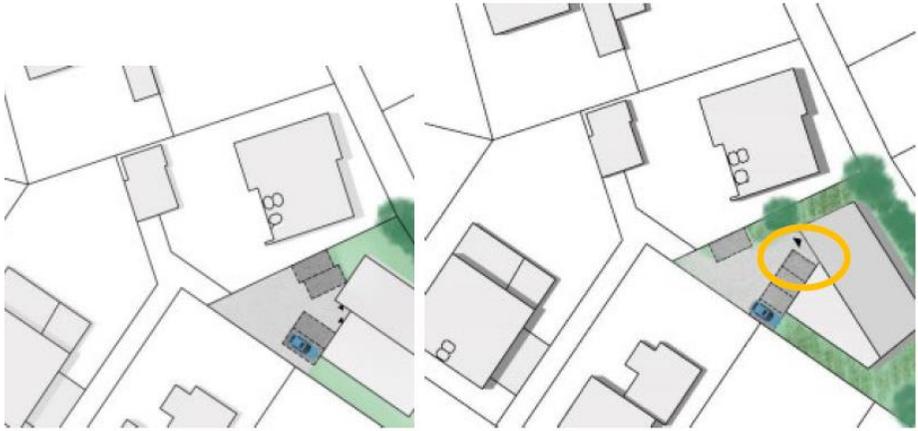
2	Stellungnahme 2 (2 Bürger)	Schreiben vom 04.03.2022	
2.1	<p>Hinweis auf die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes</p> <p>Die Erreichbarkeit des zu entwickelnden Grundstücks ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur unzureichend. Die Stichstraße aus dem Rohrwiesenweg ist beidseitig durch Mauereinfassungen oder Hauswände begrenzt und weist an diesen Stellen eine maximale Breite von 2,78 m auf.</p> <p>Zusätzlich ist der vorhandene Wendehammer direkt vor dem betreffenden Grundstück zu klein, um mit größeren Fahrzeugen darauf zu wenden. Für Großfahrzeuge und LKW ist es nicht möglich die Straße zu befahren und am Ende der Straße zu drehen, da die Form des Straßenabschlusses keinen ausreichenden Raum bietet.</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks auf anderem Wege ist ebenfalls nicht möglich, da sich das Grundstück in einem Außenbereich befindet und nur von hinten und einer Seite von einem unbefestigten Feld- bzw. Wiesenverkehrsweg begrenzt wird (bitte die Seiten 7 bis 8 für entsprechende Fotos der Situation beachten)</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Stichweg hat eine Breite von ca. 2,80 m und ist damit zur Befahrung durch einen PKW ausreichend dimensioniert. Bereits jetzt dient der Stichweg zur Erschließung des Grundstückes Rohrwiesenweg 8a.</p> <p>Im Bereich der unmittelbaren Zufahrt zum Plangebiet wird ein Überfahrtsrecht auf dem Grundstück Rohrwiesenweg 8a per Grundbucheintrag aufgenommen, so dass auch ein Abbiegen nach rechts auf das Plangebiet unproblematisch sein wird (s. Abb. Schleppkurvennachweis). Es ist somit sichergestellt, dass das Plangebiet zukünftig durch die Anwohner angefahren werden kann.</p> <p>Großfahrzeuge von Umzugsunternehmen, Lieferdiensten, Handwerkern etc. müssen im Bereich des Rohrwiesenweg abgestellt werden, analog zu dem bereits bebauten Grundstück Rohrwiesenweg Nr.8a sowie allen anderen Gebäuden im Rohrwiesenweg. Durch diese temporär abgestellten Fahrzeuge wird keine erhebliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs innerhalb des Rohrwiesenwegs verursacht.</p>



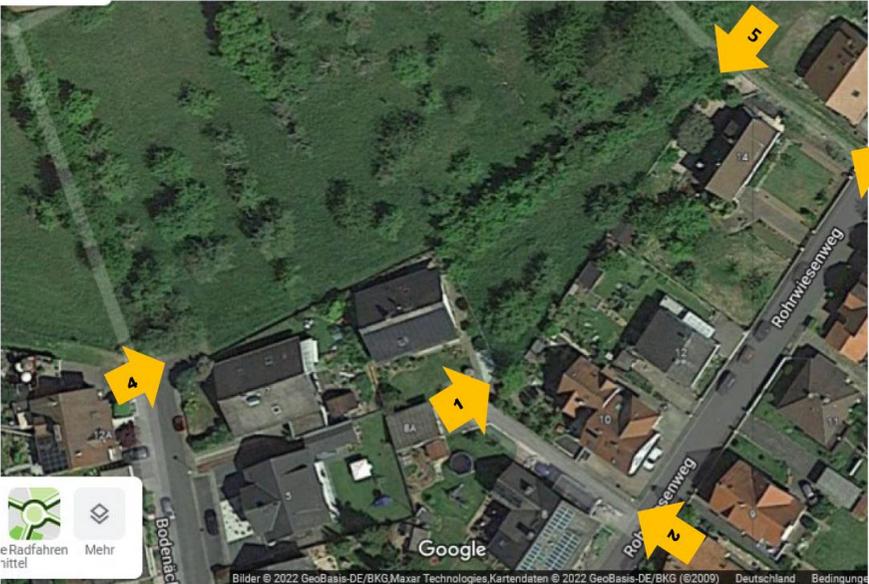
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

	 <p>Keine Verkehrswege</p>	 <p>Abbildung: Schleppkurvennachweis, kein Maßstab</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>2.2</p>	<p>Hinweis auf die Stellplatzanordnung</p> <p>In den Planentwürfen, die der Erläuterung zum Bebauungsplan „Westlich Rohrwiesenweg“ beiliegen, ist die Anordnung der Stellplätze im linken Bereich des Bauplatzes vorgesehen. Durch den spitzen Winkel der Zufahrt und der spitz zulaufenden Grundfläche des Grundstücks ist es nicht wirklich möglich, die Fahrzeuge wie im Plan vorgesehen auf den Stellplätzen zu parken. Die Fahrzeuge müssten entweder rückwärts um zwei enge Ecken ein- bzw. ausgeparkt werden. Bei dem 3 WE- Entwurf ist die Situation für das direkt am Gebäudeeingang stehende Fahrzeug noch schwieriger zu lösen. Die Stellplätze sollten</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Nachgang der 1. Offenlage erfolgten geringfügige Änderungen der Festsetzungen. Diese waren auch Bestandteil einer erneuten eingeschränkten Offenlage im August 2022. U.a. wurde die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen von drei auf zwei Wohnungen reduziert sowie die überbaubare Grundstücksfläche weiter zum Erschließungsweg verschoben.</p> <p>Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen für Stellplätze hergestellt werden. Die</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>damaligen entwürfe stellen nur mögliche Varianten dar, wobei diese nun überholt sind.</p> <p>Zur Sicherstellung der Zufahrt auf das Plangebiet wird im Bereich benachbarten Grundstücks Rohrwiesenweg Nr. 8a ein Überfahrtsrecht im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>2.3</p>	<p>Hinweis auf die Breite des Zugangs „Rohrwiesenweg“</p> <p>Die Erschließung des Bauplatzes über die Stichstraße „Rohrwiesenweg“ ist nicht für alle Fahrzeugarten möglich. An der schmalsten Stelle hat der Zugangsweg eine Breite von 2,78 m (einerseits begrenzt durch Hauswand, andererseits durch eine Mauereinfassung). Hierzu gibt es unter anderem eine Entscheidung des OLG Hamm NZV 1995, 402 (Urt. v. 27.10.1994 - 6 U 88/94), das besagt: "Eng ist eine Straßenstelle in der Regel dann, wenn der zur Durchfahrt insgesamt freibleibende Raum für ein Fahrzeug höchstzulässiger Breite (StVZO § 32) zuzüglich 0,5 m Seitenabstand bei vorsichtiger Fahrweise nicht ausreichen würde."</p> <p>Da LKW eine zulässige Gesamtbreite von 2,55 m (ohne Spiegel) haben, würde die Breite der Straße für das Befahren nicht ausreichen.</p> <p>Ebenfalls wäre die Erreichbarkeit durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr eingeschränkt, da die FF Wiebelsbach über zwei Mercedes Atego Fahrzeuge verfügt, die ebenfalls eine Gesamtbreite von min. 2,50 m haben.</p> <p>Aus der Zufahrt Rohrwiesenweg erfolgt der Abbiegevorgang zum Grundstück mehrfach in einem 90 Grad oder spitzeren Winkel, was die Erreichbarkeit des Grundstücks erheblich erschwert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Großfahrzeuge von Umzugsunternehmen, Lieferdiensten, Handwerkern etc. müssen im Bereich des Rohrwiesenweg abgestellt werden, analog zu dem bereits bebauten Grundstück Rohrwiesenweg Nr.8a sowie allen anderen Gebäuden im Rohrwiesenweg. Durch diese temporär abgestellten Fahrzeuge wird keine erhebliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs innerhalb des Rohrwiesenwegs verursacht.</p> <p>Entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Hessischer Bauordnung (HBO) ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Zu- und Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden für die Feuerwehr zu schaffen. § 5 Abs. 1 Satz 2 HBO ist zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchganges eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Des Weiteren wurde die max. Gebäudehöhe auf 218,5 m ü. NN festgesetzt. Das anstehende natürliche Gelände weist Höhen zwischen rund 207,0 m ü. NN und 209,0 m ü. NN auf. Damit kann eine max. Gebäudehöhe von rund 11,5 m erreicht werden, so dass max. ein Staffel- bzw. Dachgeschoss errichtet werden kann.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>Die Mindesthöhen eines Balkongeländers ergeben sich aus dem § 41 HBO. Im privaten Bereich ist bei einer Absturzhöhe von 1m bis 12m eine Höhe von 0,90m für das Balkongeländer vorgeschrieben, bei einer Absturzhöhe ab 12m sind es 1,10m.</p> <p>Bei Annahme von 3,0 m Bruttogeschosshöhe und der maximalen Ausnutzung von zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ergibt sich eine Brüstungshöhe von ca. 6,9 m (EG 3,0 m + 1. OG 3,0 m + Brüstungshöhe 0,9 m).</p> <p>Eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr bedarf es aus diesem Grund nicht zwingend. In Abstimmung zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg können die Regelungen der HBO durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>Anlagen</p> <p>Übersicht der Ansichten auf das Grundstück</p>		

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.



Vom weitesten Punkt der gegenüberliegenden Seite des Wendehammers fotografiert
Heller Bodenbereich links- Privatgrund



Blick aus dem Wendehammer auf die Einfahrt des Grundstücks

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.



2 → Blick in die Stichstraße aus dem Rohrwiesenweg

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.



aus dem Rohrwiesenweg auf das spitze Ende des Grundstücks

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.



Blick auf den hinteren Bereich des Grundstücks aus der Straße Bodenäcker

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Rohrwiesenweg“ eingegangenen Stellungnahmen.



Blick vom rechten Grundstückseck auf den Rohrwiesenweg (im Hintergrund)



Blick auf die rechte Spitze des Grundstücks aus dem Feldweg „Rohrwiesenweg“

