



# Frühzeitige Information der Eigentümer zum Planungsvorhaben „In der Roos“

Präsentation im Ortsbeirat  
Stadtplanungsamt | 03.06.2014



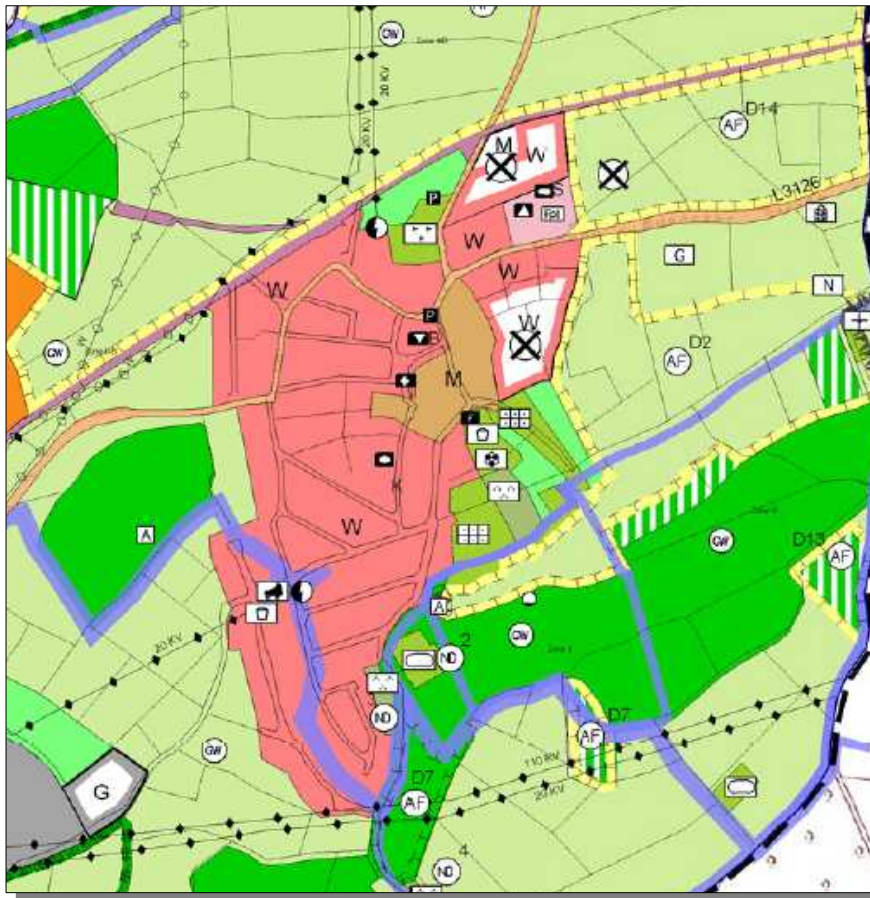


# Das Baugebiet im Dorf





# Entwicklungspotentiale



## Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Zielgruppe: junge Familien
- Stabilisierung der Bevölkerungszahl
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur



# Rückblick



## Baugebiet „In der Roos“

- 1. Anlauf: 1974
- 2. Anlauf: 2000
- 3. Anlauf: 2014

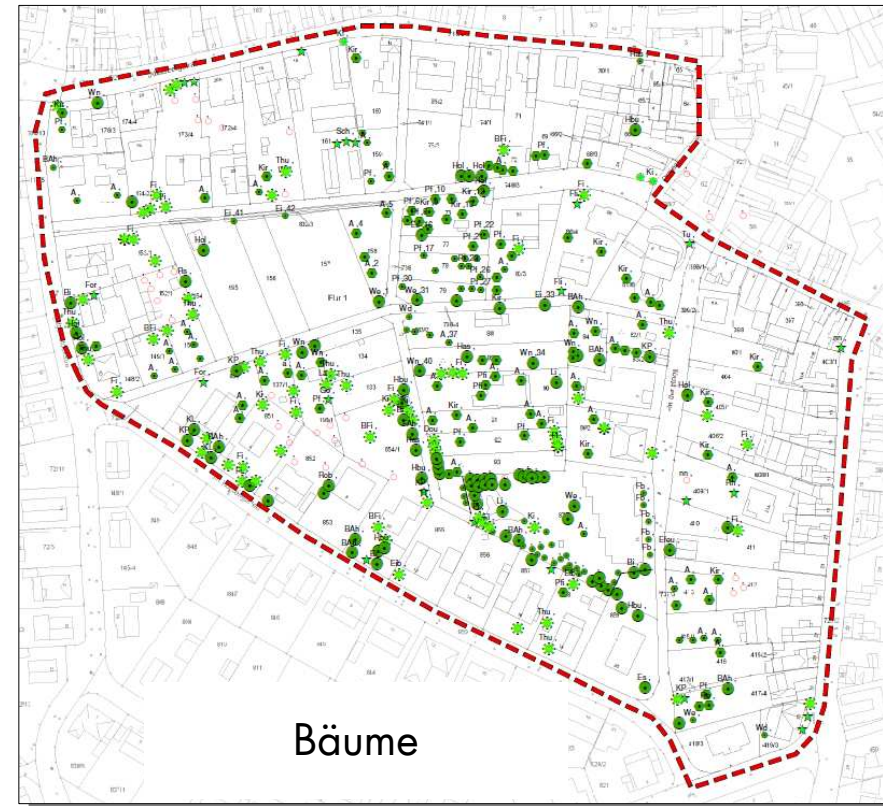
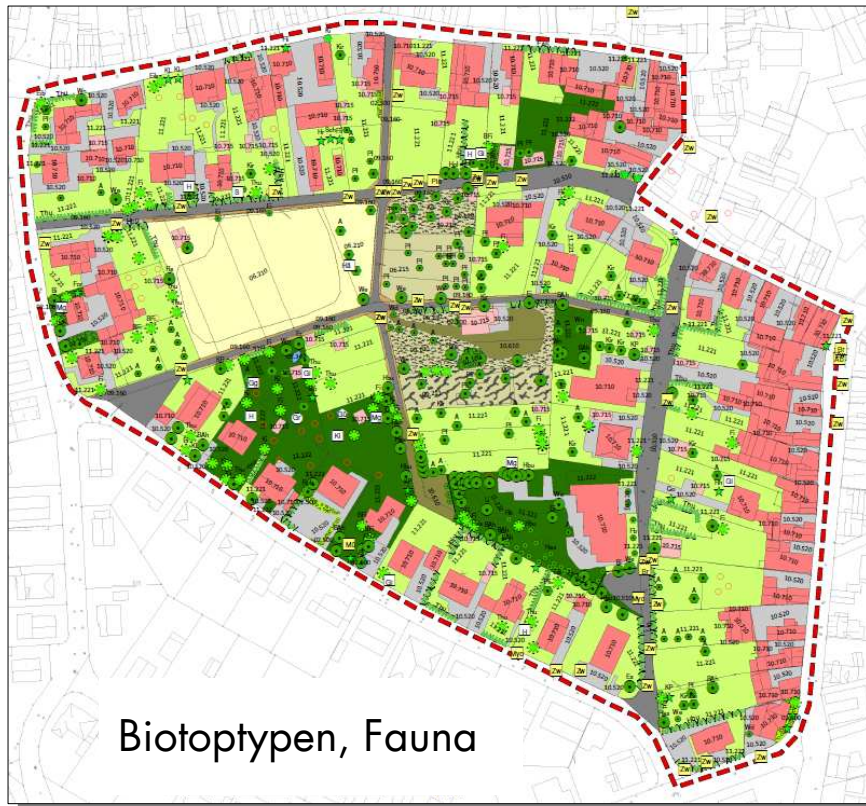


# Anbindung an die Erschließung, Infrastruktur





# Floristische und faunistische Bestandserfassung 2013



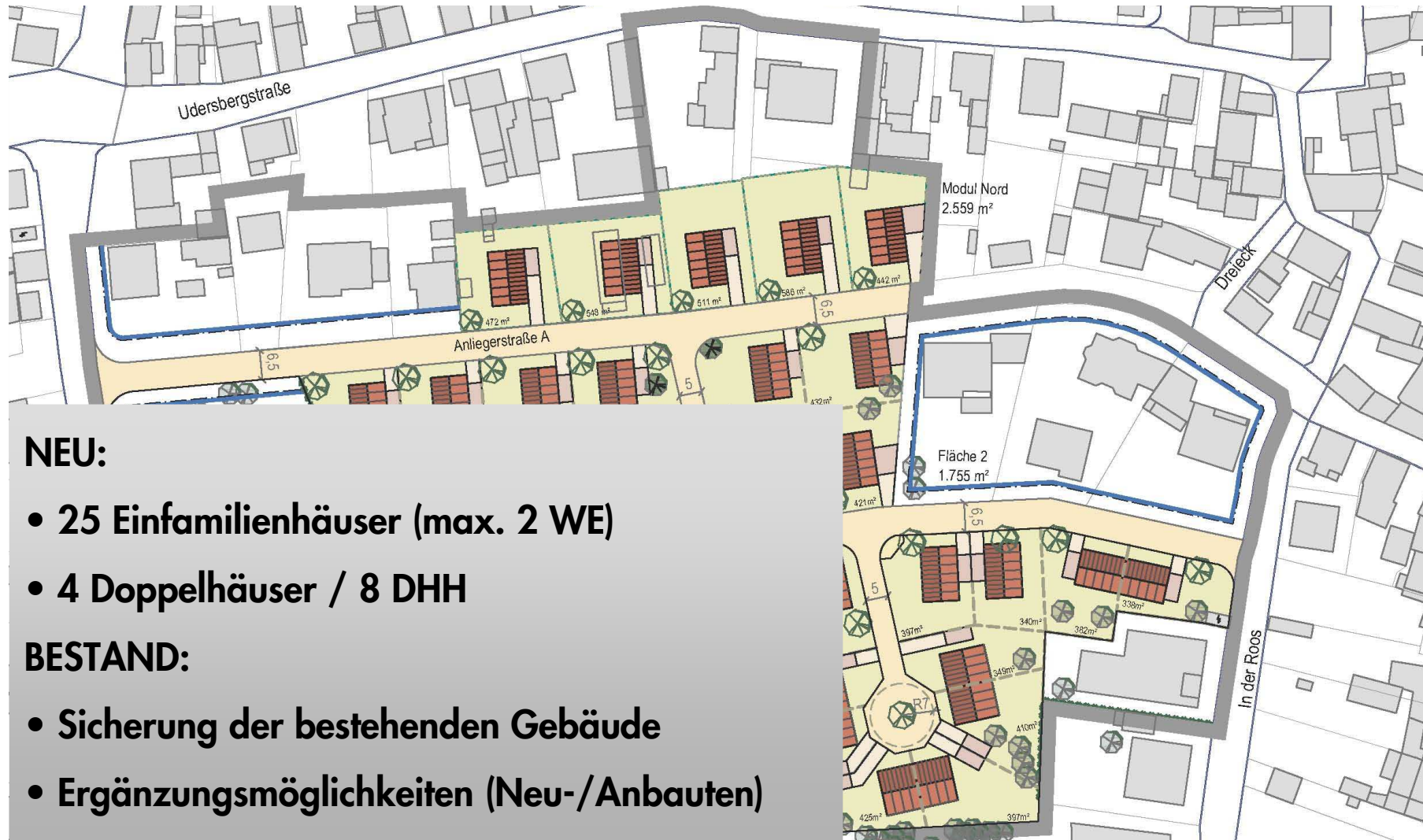


## vorläufige Planungsziele

- Erweiterung des dörflich integrierten Wohnens durch Ausweisung eines Wohngebietes
- überwiegend Einzelhäuser, wenige Doppelhäuser
- weitgehender Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen
- Reduzierung des Erschließungsflächenanteils
- Schaffung zusammenhängender strukturreicher Gartenzonen
- Pflanzung von Obstbäumen in den Gärten und Laubbäumen in den Vorgärten



# Städtebaulicher Entwurf: Alternative A



## NEU:

- 25 Einfamilienhäuser (max. 2 WE)
- 4 Doppelhäuser / 8 DHH

## BESTAND:

- Sicherung der bestehenden Gebäude
- Ergänzungsmöglichkeiten (Neu-/Anbauten)





# Städtebaulicher Entwurf: Alternative A

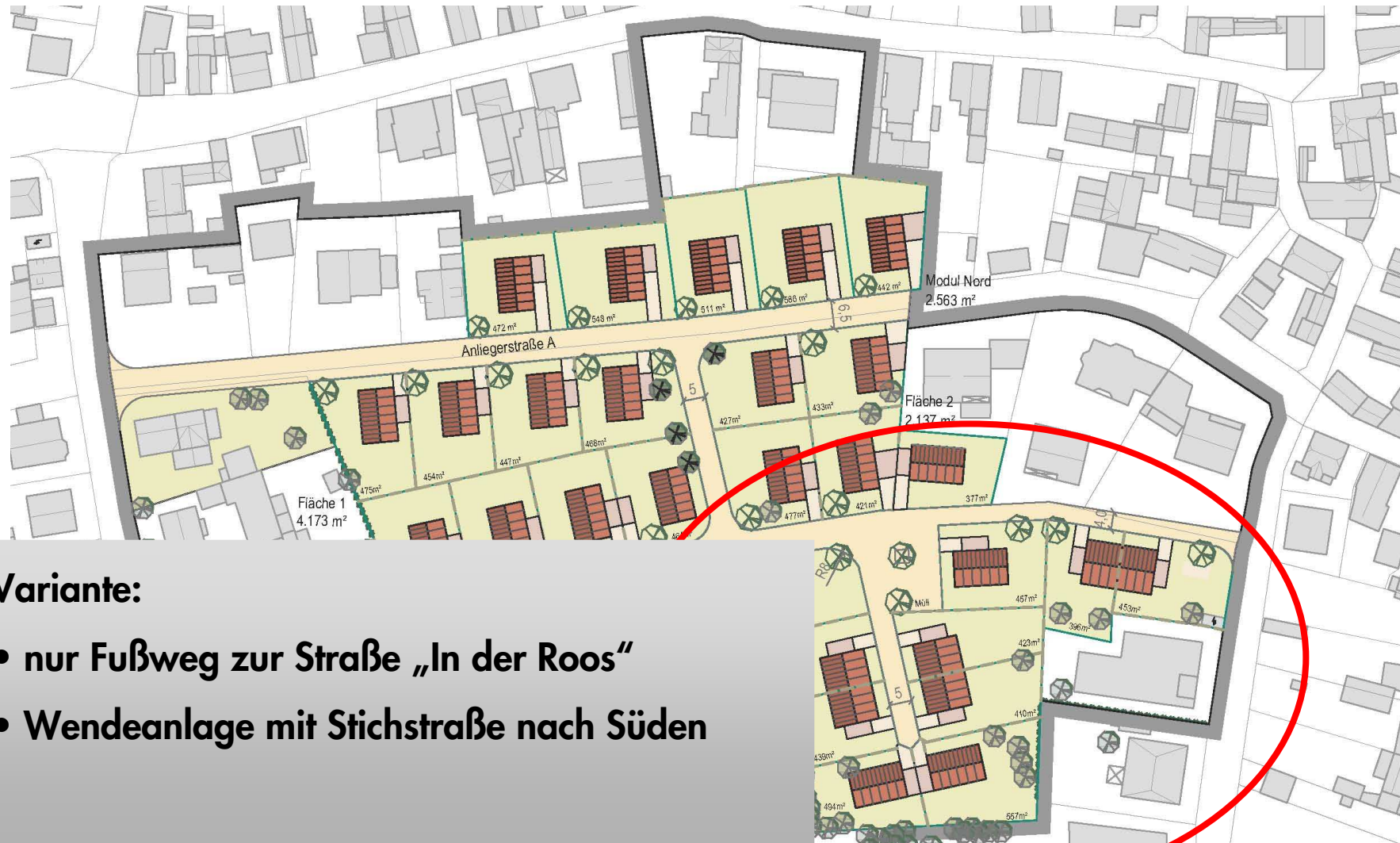


## VORTEILE:

- übersichtliche Orientierung
- weitgehender Erhalt der Wegebeziehungen
- klare Gliederung: Bauzeile - Gartenzone
- mehrfache Anbindung an Verkehrswege
- kleine Grundstücksgrößen



# Städtebaulicher Entwurf: Alternative A, Variante

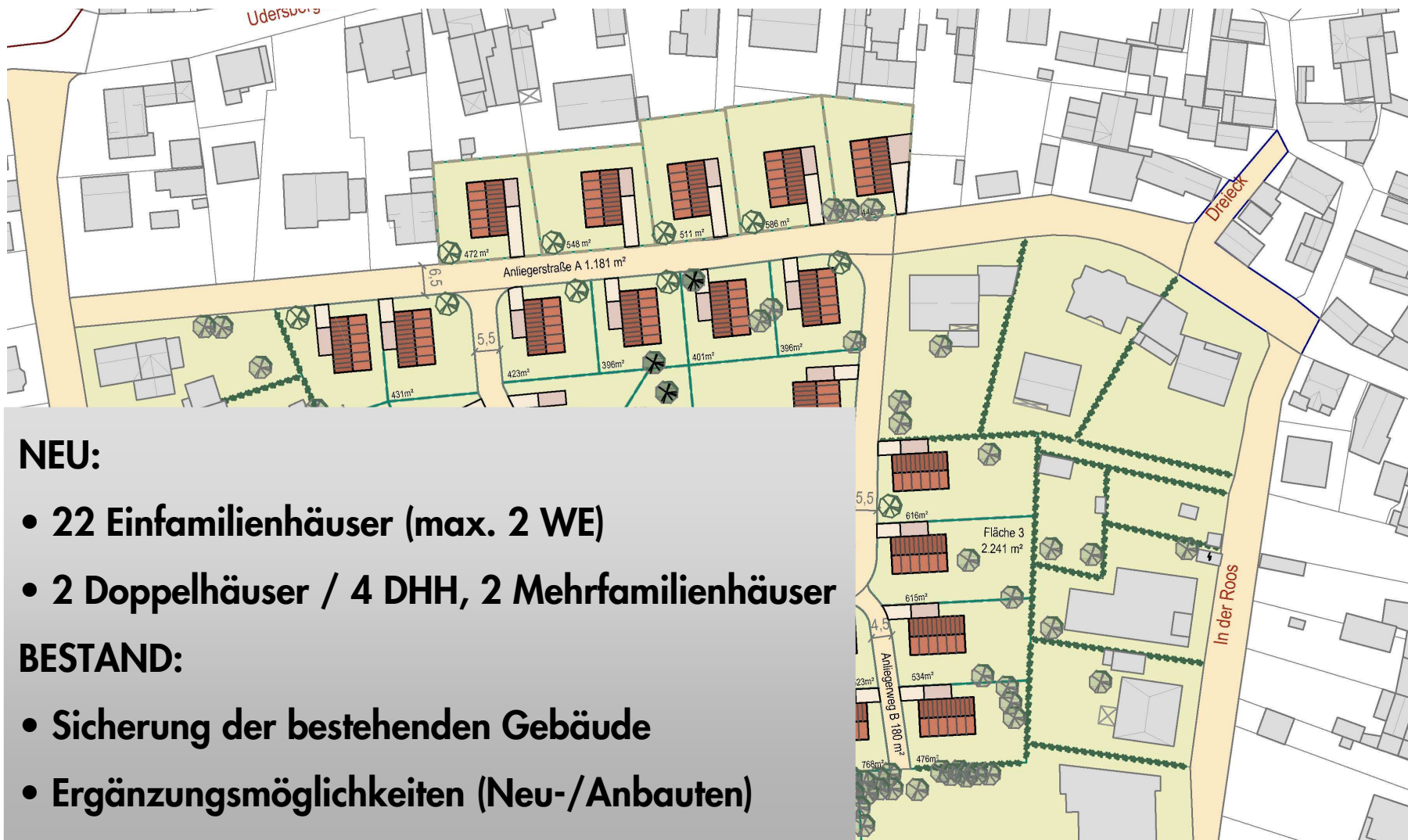


## Variante:

- nur Fußweg zur Straße „In der Roos“
- Wendeanlage mit Stichstraße nach Süden



# Städtebaulicher Entwurf: Alternative B



## NEU:

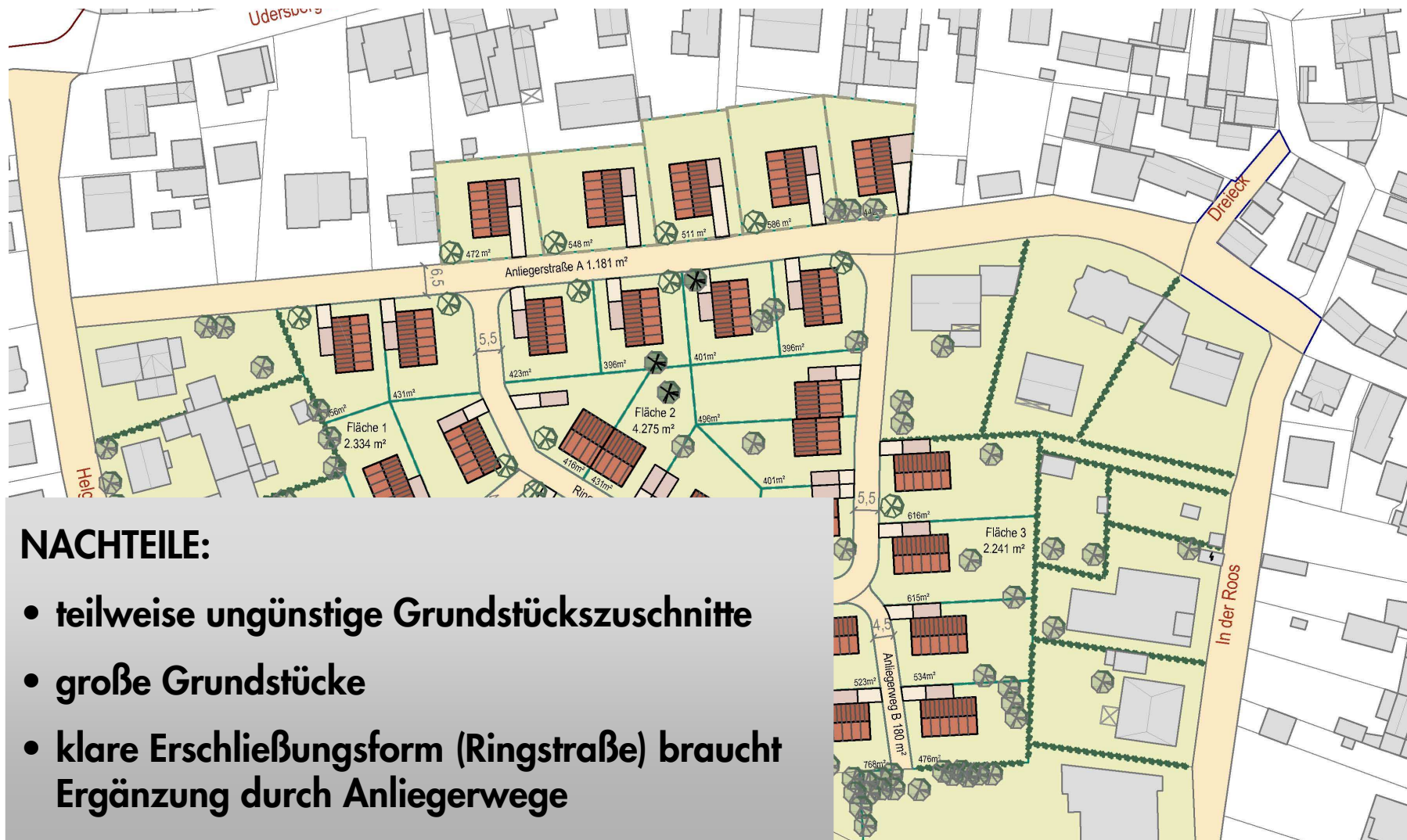
- 22 Einfamilienhäuser (max. 2 WE)
- 2 Doppelhäuser / 4 DHH, 2 Mehrfamilienhäuser

## BESTAND:

- Sicherung der bestehenden Gebäude
- Ergänzungsmöglichkeiten (Neu-/Anbauten)



# Städtebaulicher Entwurf: Alternative B



## NACHTEILE:

- teilweise ungünstige Grundstückszuschnitte
- große Grundstücke
- klare Erschließungsform (Ringstraße) braucht Ergänzung durch Anliegerwege

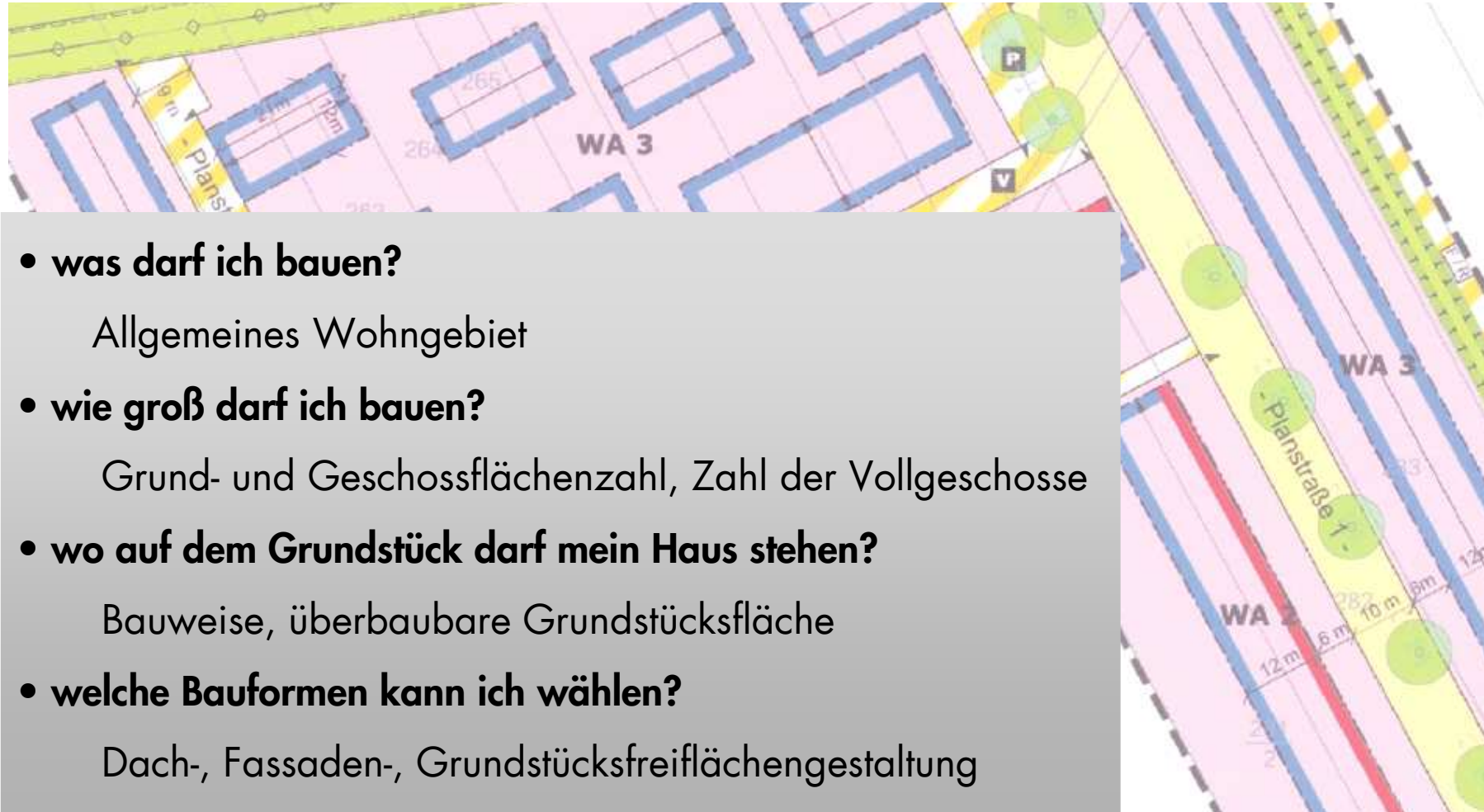


# Städtebaulicher Entwurf: Alternative A als Vorzugsvariante





# Inhalte eines Bebauungsplanes



- **was darf ich bauen?**

Allgemeines Wohngebiet

- **wie groß darf ich bauen?**

Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

- **wo auf dem Grundstück darf mein Haus stehen?**

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- **welche Bauformen kann ich wählen?**

Dach-, Fassaden-, Grundstücksfreiflächengestaltung

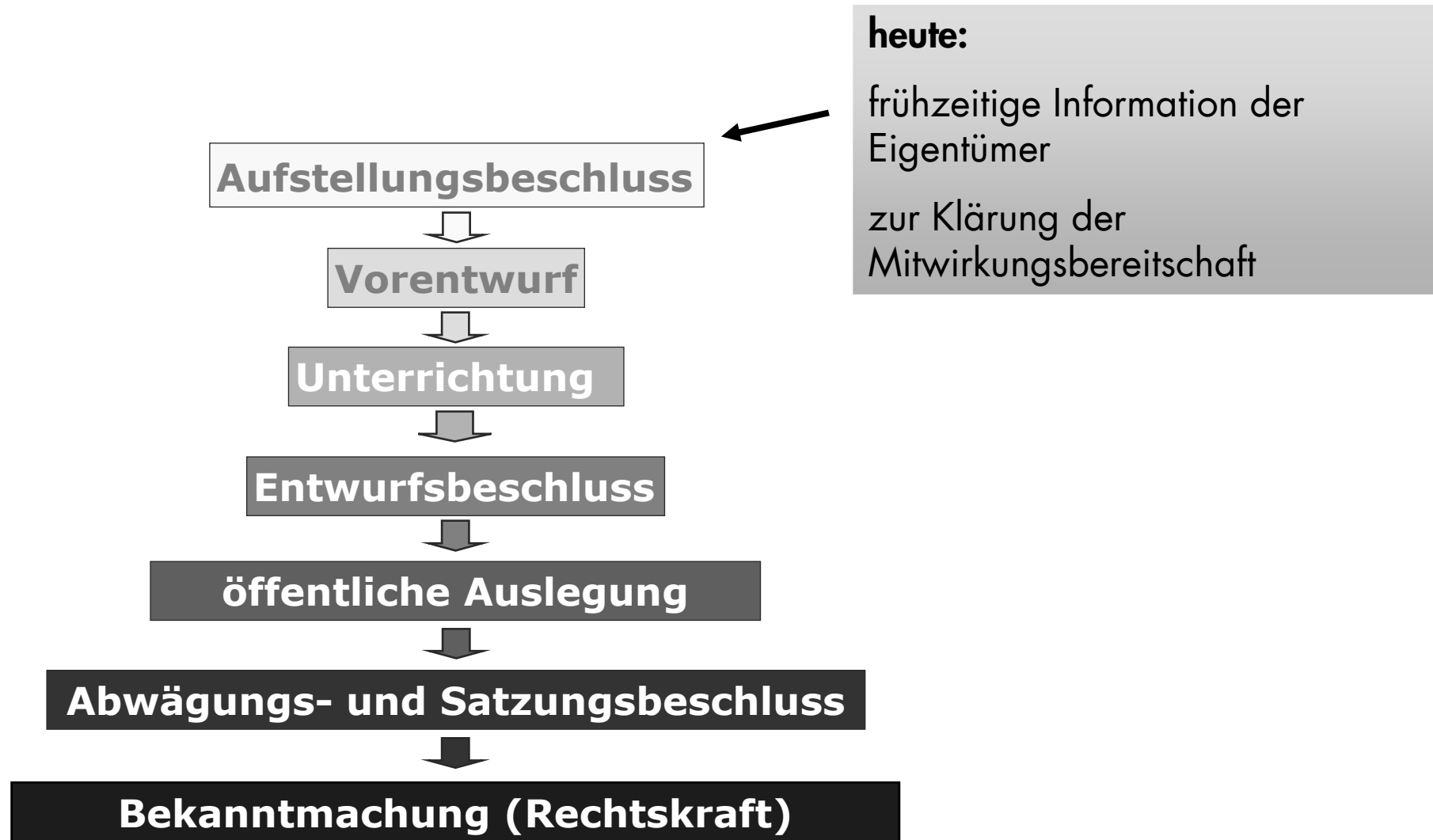


# Aufstellung eines Bebauungsplanes





# Aufstellung eines Bebauungsplanes







# Baulandumlegung

**Horst-Friedhelm Skib**

Amtsleiter

**Oliver Sonnenberger**

Abteilungsleiter Grundstücksvermessung und Bodenordnung

**Nicole Worreschk**

Teamleiterin Bodenordnung

**Markus Klemm**

Innendienst (technische Bearbeitung)



# Baulandumlegung: Verfahrensablauf

## Voraussetzung

**Aufstellungsbeschluss für  
Bebauungsplan**

**Anordnungsbeschluss**  
Stadtverordnetenversammlung

Erläuterung des  
Umlegungsverfahrens

## Maßnahme

**Anordnungsbeschluss**  
(Stadtverordnetenversammlung)

**Einleitungsbeschluss**  
(Magistrat)



# Baulandumlegung: Verfahrensablauf

## Voraussetzung

### **Entwurf des Bebauungsplanes**

jederzeit möglich

## Maßnahme

### **Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses** (Rechtsmittelfrist 1 Monat)

Gebietsgrenze überprüfen und herstellen  
Zuteilungsansprüche ermitteln

### **Erörterung mit den Beteiligten** nach § 66 BauGB

### **(Vorwegnahme der Entscheidung)**

Umlegungsplan entwerfen und in die Örtlichkeit übertragen

### **(Vorwegnahme der Entscheidung)**



# Baulandumlegung: Verfahrensablauf

## Voraussetzung

**Rechtskraft des Bebauungsplanes**

## Maßnahme

**Beschluss über Umlegungsplan**  
(Magistrat)

**Bekanntmachung  
und Zustellung**  
(Rechtsmittelfrist 1 Monat)

**Rechtsmittel sind regelmäßig  
Widerspruch und Klage vor der  
Kammer für Baulandsachen**



## Kenngrößen in der Bodenordnung:

- Umlegungsmasse  $U$
- vorhandene öffentl. Verkehrsflächen  $F_{\text{öffentl.}(alt)}$
- Einwurfsmasse (EM)  $E = U - F_{\text{öffentl.}(alt)}$
- neue öffentl. Verkehrs –u. Grünfläche  $F_{\text{öffentl.}(neu)}$
- Flächenabzug  $f = F_{\text{öffentl.}(neu)} - F_{\text{öffentl.}(alt)}$
- Verteilungsmasse (VM)  $V = E - f$
- Verteilungsquotient  $q = \frac{VM_{\text{gesamt}} (\text{€})}{EM_{\text{gesamt}} (\text{€})}$
- Sollanspruch  $\text{€}_{\text{privat}} = EM_{\text{privat}} (\text{€}) \times q$

### Verfahrenskosten:

alle Verfahrenskosten sind von der Stadt zu zahlen

zur Finanzierung der Verfahrenskosten muss die Stadt den Umlegungsvorteil abschöpfen



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit! Haben Sie noch Fragen?

## Vermessungsamt

Herr Skib  
Frau Worreschk  
Tel.: 306-1204  
E-Mail: [vermessungsamt@giessen.de](mailto:vermessungsamt@giessen.de)

## Stadtplanungsamt

Herr Henrich  
Frau Flacke  
Tel.: 306-2327  
E-Mail: [stadtplanungsamt@giessen.de](mailto:stadtplanungsamt@giessen.de)