Stellungnahme der Verwaltung zu der Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 275 - Ackerstraße - im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Thomas Widynski - Schreiben vom 30.09.2014 und 01.10.2014		
	<p>Im Schreiben vom 30.09.2014 wird darauf hingewiesen, dass die Maximalhöhen bzw. maximalen Dachneigungen nicht vollständig ausgenutzt werden können, da die jeweilig andere Festsetzung (zur Firsthöhe oder Dachneigung) die Ausnutzbarkeit einschränkt. Diesbezüglich widersprüchen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Darüber hinaus könne bei einer Bautiefe von 12 m eine Eingeschossigkeit nur bei Unterschreitung der Minstdachneigung von 35° eingehalten werden.</p> <p>Ebenfalls sollte die Firsthöhe bzgl. der möglichen Verschattung der Gebäude überprüft werden.</p>	<p>Grundsätzlich bilden die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zusammen mit den Festsetzungen zur offenen Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen und der Dachneigung einen Rahmen, der die maximale Kubatur der geplanten Bauvorhaben festlegt. Diese Rahmen setzenden Festsetzungen sichern die Entwicklung eines an dieser Stelle städtebaulich gewünschten homogenen Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden, überwiegend eingeschossigen Bebauung im Übergang vom bebauten Siedlungsbereich zur offenen Landschaft.</p> <p>Dabei ist es durchaus üblich, dass nicht alle u.a. auf Grundlage des § 16 Baunutzungsverordnung festgesetzten maximalen Maßbestimmungsfaktoren gemeinsam ausgenutzt werden können. Dies bedeutet, wie vom Bürger richtig dargestellt, dass einzelne Maßbestimmungsfaktoren (z.B. maximale Firsthöhe) nicht ausgeschöpft werden können, wenn andere (z.B. maximale Traufhöhe) bis zur maximalen Ausnutzbarkeit in Anspruch genommen werden. Ein planungsrechtlicher Verstoß gegen die Bestimmtheit der Festsetzungen ist damit aber nicht verbunden. Vielmehr sichern die unterschiedlichen Maßbestimmungsfaktoren dem jeweiligen Bauherren einen angemessenen Spielraum bei der Errichtung seines Bauvorhabens, unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen zu.</p> <p>Es können durchaus 12 m tiefe eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 35° errichtet werden. Richtig ist, dass dann ggf. die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen nicht oder nur bei einem Maßbestimmungsfaktor ausgeschöpft werden können. Dies ist wie oben beschrieben jedoch kein planungsrechtlicher Widerspruch.</p> <p>Die Festsetzung einer Eingeschossigkeit in Verbindung mit der offenen Bauweise, bei der ausschließlich Einzel- und Doppel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Aus vorgenannten Gründen wird daher vorgeschlagen im Plangebiet eine Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m, einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m und einer Dachneigung zwischen 22 und 30° festzusetzen.</p> <p>Ebenfalls sollte auf Pultdächer verzichtet werden und nur Satteldächer zugelassen werden, auf denen maximal von der Außenwand zurücktretende Gauben errichtet werden sollten. Die vorgenannten Argumente werden mit Hilfe von beispielhaften Schnitten visuell verdeutlicht.</p> <p>Im Schreiben vom 01.10.2014 wird auf das Erscheinungsbild des Baugebietes „Begauer Mühlenweg“ eingegangen. Auf Grund seiner „sterilen Anmutung“, „peinlich versetzten Pultdächern und Krüppelwalmdächern“, „runter gezogenen Dachflächen“ sowie einheitlicher traufständiger Bebauung sei dieses Baugebiet kein Vorzeigebispiel eines guten Städtebaus. Daher sollten die im Schreiben vom 30.09.2014 vorgeschlagenen Änderungen der Festsetzungen für das Baugebiet innerhalb des Bebauungsplanes 275 übernommen werden.</p>	<p>häuser zulässig sind, trägt mit zur Vermeidung einer unangemessenen Verschattung bei. Durch das relativ geringe Gefälle im Bereich der geplanten Baufelder ist nicht mit einer relevanten Verschlechterung der Belichtung der jeweils angrenzenden oder gegenüberliegenden Gebäude zu rechnen.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, nehmen die Festsetzungen die bereits südöstlich des Plangebietes vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf. Im Übergang von dem bebauten Siedlungsbereich zur freien Landschaft ist eine angemessene Höhenentwicklung mit eingeschossigen Wohngebäuden zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar. Auf die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit mit den vorgeschlagenen flachen Dachneigungen wird daher verzichtet.</p> <p>Im Plangebiet sind ausschließlich gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer zulässig. Damit wird sichergestellt, dass sich die Pultdächer - als moderne architektonische Dachform - harmonisch in ein Baugebiet in dem auch Satteldächer zugelassen sind, einfügen. Ein Verzicht auf die Pultdächer ist daher nicht vorgesehen.</p> <p>Das Baugebiet innerhalb des Bebauungsplanes 254 „Begauer Mühlenweg“ ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon wird die negative Beurteilung hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Baugebietes nicht geteilt. Die zügige und bereits abgeschlossene Vermarktung der Grundstücke ist vielmehr ein Indiz dafür, dass das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte Erscheinungsbild des Baugebietes auf weitreichende Zustimmung der Bauherren gestoßen ist. Auf Grund dessen ist eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan 275 nicht vorgesehen.</p>	<p>genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>