



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche -**

SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

(vorbehaltlich der Genehmigung durch den Marktgemeinderat)

am **25.05.2011** um **18.00 Uhr**

im Rathaus (**Sitzungssaal**)

Zu dieser Sitzung waren alle Marktgemeinderatsmitglieder schriftlich geladen worden.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Peter Maurer FWG

2. Bürgermeister

Herr Norbert Elbert CSU

3. Bürgermeister

Herr Volker Zahn SPD

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Caner Atadiyen FWG

Frau Anja Dissler FWG

Frau Christiane Fries FWG ab 19.20 Uhr

Herr Elmar Hefter CSU

Herr Markus Krebs FWG

Herr Wolfgang Maier CSU

Herr Paul Merz CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr André Sommer SPD

Herr Dr. Rainer Vorberg CSU ab 18.05 Uhr.

Herr Fritz Weber SPD

Frau Ursula Weitz CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Herr Holger Weber	CSU
Herr René Wendland	FWG
Herr Dr. Ulrich Wunsch	FWG

T A G E S O R D N U N G

- TOP 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
1. Änderung des Bebauungsplanes "Hasenhecke" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange;
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
 - c) Anordnung der erneuten öffentlichen Auslegung

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Marktgemeinderates, die Zuhörer, die Presse und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

- 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
 - 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hasenhecke" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
 - a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Anordnung der erneuten öffentlichen Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2011 wurde in der Zeit vom 14.02.2011 bis einschließlich 17.03.2011 öffentlich ausgelegt.

Parallel zur Öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2011 mit Schreiben vom 11.02.2011 mit Frist bis zum 17.03.2011 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Behörden wurden von der Architekturwerkstatt Schöffner wie nachstehend gewürdigt und die entsprechenden Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Herr Schöffner erläutert ausführlich die Änderungen und macht Ausführungen insbesondere zu den Themen Wandhöhen, Grundstücksteilungen, Geländeänderungen, Vollgeschosse, Kniestock und zu den Legendenfestsetzungen.

a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Miltenberg

1.1 Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Schreiben vom 17.03.2011

Zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Allgemeines zur Bebauungsplanänderung:

Die Bebauungsplanänderung wird das Gesicht des Baugebietes völlig verändern. An Stelle der bestehenden stark regulierenden Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998, z.B. über die Anzahl der Vollgeschosse, der Kniestockhöhe und der Dachform, sollen nun Festsetzungen treten, die fast die gesamte Vielfalt moderner Gebäudearchitektur und Baustile zulassen.

1.1.1 Anregung:

Bei dem vorgelegten Planentwurf handelt es sich daher nicht mehr um einen Änderungsplan, sondern vielmehr um eine Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes werden komplett neu gefasst. Aus diesem Grund ist die Durchführung einer Änderung im vereinfachten Verfahren nicht möglich.

1.1.1 Beurteilung:

Die Bezeichnung „1. Änderung Bebauungsplan Hasenhecke“ wird geändert in „Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke“; eine Umweltprüfung wird durchgeführt und Bestandteil dieser Begründung.

Zu den einzelnen Festsetzungen werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

1.1.2 Anregung:

Festsetzung Haustyp 1 - 3: Anzahl der Vollgeschosse

Das Dachgeschoß der Satteldächer und Pultdächer sollte bei allen Haustypen auch als Vollgeschoß zugelassen werden. Ansonsten treten die gleichen Befreiungsdiskussionen auf, wie bei dem zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan, da bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Dachneigungen bis 42 ° und gleichzeitiger Errichtung von Quergiebeln und Dachgauben, das Dachgeschoß in der Regel zum Vollgeschoß wird.

1.1.2 Beurteilung:

Die Sattel- und Pultdächer sollen nicht als Vollgeschoss zugelassen werden, wodurch sichergestellt werden soll, dass entgegen der vorhandenen Bebauung keine unbillige Benachteiligung entsteht.

1.1.3 Anregung:

Geländeänderungen

Festsetzungen über zulässige Geländeänderungen wurden sowohl bei den einzelnen Haustypen als auch in einer separaten Festsetzung getroffen. Da die Festsetzung bei allen Haustypen gleich lautet (talseits bis zu 0,80 m zulässig), kann die Festsetzung bei den einzelnen Haustypen entfallen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist ausreichend.

1.1.3 Beurteilung:

Die Festsetzung bei den einzelnen Haustypen entfällt.

1.1.4 Anregung:

Wandhöhe

Klare und eindeutige Festsetzung über die zulässige Wandhöhe besitzen für jeden Bebauungsplan höchste Priorität und sind unerlässlich. Die Praxis hat gezeigt, dass die derzeitigen Festsetzungen über die zulässige Wandhöhe, gemessen ab natürlichem Gelände, im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren in diesem Baugebiet schwer nachprüfbar und problematisch sind.

Die neuen Festsetzungen über die zulässige Wandhöhe sind noch auslegungskomplexer. Nun werden berg- und talseitige Wandhöhen und gleichzeitig „von und bis“ Wandhöhen festgesetzt. Sollen sie beibehalten werden, so bedürfen sie weiterer Klarstellungen im Text.

Hinzu kommt, dass die anstehenden Geländeverhältnisse der Baugrundstücke im Baugbiet Hasenhecke sehr unterschiedlich sind. Die Grundstücke steigen bzw. fallen häufig in zwei Richtungen. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen zweckmäßiger Weise nur die straßenseitigen Wandhöhen ab der Gehsteigoberkante, gemessen in Mitte des Hauptgebäudes, festzusetzen.

1.1.4 Beurteilung:

Die Festsetzung der Wandhöhen bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes wird übernommen. Die Festsetzung der Wandhöhe bezogen auf Gehsteigoberkante nur straßenseitig und sonst die talseitige gegenüberliegende Wandhöhe angepasst dem Gelände halten wir für nicht sinnvoll.

Die Festsetzung der Wandhöhen bergseits von 3,50 – 4,00 m und talseits von 4,50 – 5,00 m erlauben einen Spielraum bei verschiedenen Neigungen von Wandhöhe bergseits 3,50 m und talseits 5,00 m = 1,50 m bzw. bergseits und talseits 4,50 m = 0,50 m. An der Festsetzung der Wandhöhen soll festgehalten werden. Die Geländeabgrabungen sind nur zulässig, wenn die Wandhöhen dabei eingehalten werden.

1.1.5 Anregung:

Eingeschossige Bauteile

Die textliche Festsetzung „eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoß sind bis max. 20% der Grundfläche innerhalb der Baugrenzen zulässig“, ergibt keinen Sinn. Offensichtlich ist außerhalb der Baugrenzen gemeint. Die Zulässigkeit eingeschossiger Gebäudeteile von maximal 20 % der Grundfläche (welche Grundfläche?) außerhalb der Baugrenzen wird als zu großzügig angesehen.

1.1.5 Beurteilung:

Die Formulierung wird präzisiert. Es sind keine baulichen Erweiterungen außerhalb der Baugrenzen geplant, sondern lediglich bei den Haustypen mit Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdach die Möglichkeit einzuräumen, 20 % der Gebäudegrundfläche innerhalb der Baugrenze neben den beschriebenen Dachformen auch als Flachdach auszubilden.

1.1.6 Anregung:

Es wird vorgeschlagen, eine Überschreitung der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen von max. 12 m² überbaute Fläche z.B. für überdachte Terrassen, Erker (allerdings ohne Balkonnutzung im DG), und der vorderen und seitlichen Baugrenzen von max. 5 m² für z. B. Eingangsüberdachungen festzusetzen. Diese Bauteile müssen selbstverständlich die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO einhalten.

1.1.6 Beurteilung:

Die Formulierung des Landratsamtes wird weitgehend übernommen und lautet:

Überschreitungen der Baugrenze sind für folgende bauliche Anlagen auf Erdgeschossniveau zulässig, soweit die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 (BayBO) eingehalten wird:

- Rückwärtige Baugrenze: max. 12 m² überbaute Fläche z.B. für überdachte Terrassen, Erker (ohne Balkonnutzung im Obergeschoss)

- Vordere und seitliche Baugrenze: max. 5 m² z.B. für Eingangsüberdachungen.

1.1.7 Anregung:

Dachformen

Parallel zum Zeltdach sollten auch Walmdächer zugelassen werden, ebenso Krüppelwalmdächer. Diese liegen zwar städtebaulich nicht mehr im Trend, im Baugebiet gibt es jedoch bereits Gebäude mit dieser Dachform.

Hinweis: Im Anschluss an die Haustypen erfolgt eine „Definition Krüppelwalm“. Hier ist nicht definiert wie ein Krüppelwalmdach auszusehen hat, sondern hier ist festgesetzt, dass „Krüppelwalme“ zulässig sind. Nachdem die zulässigen Dachformen bei den einzelnen Haustypen festgesetzt wurden, sollte diese Dachform ebenfalls dort aufgeführt werden.

1.1.7 Beurteilung:

Die Dachform Walmdach wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Dachform Krüppelwalmdach entwickelt sich aus der Dachform Satteldach und wird daher nicht gesondert als weitere Dachform aufgeführt. Die Definition Krüppelwalm wird jedoch präzisiert und durch ein Schaubild eindeutig festgesetzt.

1.1.8 Anregung:

Definition Satteldach / Pultdach / Firsthöhe

Die Zulässigkeit von Firsthöhen von 4,50 m über der „zulässigen Wandhöhe“ wird als zu gering und einschränkend angesehen. In der Praxis lässt sich die Prüfung von Firsthöhen „ab zulässiger Wandhöhe“ (welche Wandhöhe) nicht durchführen.

Firsthöhen werden in der Regel ab Erdgeschoß-Rohdecke festgesetzt. Auf die Festsetzung von Firsthöhen könnte möglicherweise komplett verzichtet werden, da die Firsthöhen bei geneigten Dächern über die festgesetzte Dachneigung geregelt ist.

1.1.8 Beurteilung:

Die Firsthöhe wird auf max. 6,00 m (H1) und 5,00 m (H2 und H3) über OK. RFB. Obergeschoss bzw. über OK. RFB. des oberen Geschosses bezogen. Da die Baugrenzen sehr großzügig sind, wird durch diese Einschränkung bei sehr großen Gebäuden die Massivität des Dachgeschosses begrenzt. Dies entspricht übrigens auch den Einwänden einiger Bürger.

1.1.9 Anregung:

Zwerchhäuser

Zwerchhäuser werden bei den Wohngebäuden mit Satteldach nicht zugelassen. Im Anschluss an die Haustypen erfolgt die Definition Quergiebel. Hier ist geregelt, dass Zwerchhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung würde bedeuten, dass Zwerchhäuser bei den übrigen Dachformen (versetztes Pultdach, Zeltdach und Staffelgeschoss) zulässig wären, obwohl diese hierfür kaum geeignet sind. Diese Festsetzung sollte daher noch mal überdacht werden. Im Übrigen ist die Nichtzulassung von Zwerchhäusern auf-

grund der zugelassenen Vielfalt der Dachformen nicht begründbar. Die Festsetzung könnte daher entfallen.

1.1.9 Beurteilung:

Die Verwendung des Begriffes „Zwerchgiebel“ entfällt, und wird vereinfacht mit „Quergiebel“ ersetzt.

Die Formulierung wird präzisiert und lautet nun: Untergeordnete Quergiebel mit einer Wandhöhe bis max. 2,75 m über OK. RFB. des oberen Geschosses sind bei Satteldächern zulässig. Der Quergiebelfirst muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Quergiebel werden nun auch bei Wohngebäuden mit Satteldach zugelassen.

1.1.10 Anregung:

Versetzte Pultdächer

Die Festsetzung über den Versatz der Dachflächen von mind. 1,00 m erscheint überreguliert und kann entfallen, denn Wohngebäude mit versetzten Pultdachflächen mit weniger als 1,00 m Versatz sind städtebaulich ebenfalls vertretbar.

Dachaufbauten werden bei den versetzten Pultdächern nicht zugelassen. Es wird darauf hingewiesen, dass Dachaufbauten z.B. Dachgauben bei den versetzten Pultdächern, aufgrund der festgesetzten Dachneigung von 30-42°, ebenfalls zugelassen werden können.

1.1.10 Beurteilung:

Die Festsetzung des Höhenversatzes bei Pultdächern wird max. auf 1,50 m begrenzt, sodass auch kleinere Versätze möglich sind.

Bei den Pultdächern ist bereits durch den Versatz die Dachform abweichend zu Satteldächern, sodass auf zusätzliche Gauben verzichtet wird.

1.1.11 Anregung:

Staffelgeschoss

Die Zulassung von max. dreigeschossigen Staffelgeschoßgebäuden (insbesondere beim Haustyp 2 mit seiner dreigeschossigen Ansicht) wird städtebaulich als äußerst bedenklich im Hinblick auf die damit möglichen unterschiedlichen Höhenentwicklungen von benachbarten Häusern zueinander angesehen. Es wäre demnach zulässig, neben einem eingeschossigen Wohngebäude, ein dreigeschossiges Staffelgebäude zu errichten.

1.1.11 Beurteilung:

Beim Haustyp 1 werden die Staffelgeschosse so angeordnet, dass die Firsthöhe bzw. Pultdachhöhe zwischen Staffelgeschossen und Satteldachgebäuden vergleichbar ist. Richtig ist, dass sich die talseitige Ansicht bei einem eingeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss um 3,00 m erhöhen könnte.

Beim Haustyp H 2 besteht wie begründet die Gefahr, dass dreigeschossig wirkende Gebäude neben eingeschossigen Gebäuden entstehen.

Die Festsetzungen werden beim Haustyp H 2 insoweit geändert, dass ein 3-seitiger Rücksprung des Staffelgeschosses um 2,50 m erforderlich ist. Hiermit wird eine bessere Belichtung im Sinne des Nachbartschutzes erreicht. Durch die Darstellung einer Baugrenze für Staffelgeschosse wird sichergestellt, dass die talseitigen Gebäudeansichten bei Errichtung eines Staffelgeschosses nicht 3-geschossig erscheinen.

1.1.12 Anregung:

Doppelhäuser

Wegen der Vielzahl der freigegebenen Haustypen und Dachformen sollte überprüft werden, inwieweit die „schlanken“ Festsetzungen zur Doppelhausbebauung ausreichen, um eine städtebaulich geordnete Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung sicherzustellen.

1.1.12 Beurteilung:

Die Festsetzung für Doppelhäuser erscheinen ausreichend, da das zuerst gebaute Gebäude die Dachform, Dachneigung und die Anzahl der Vollgeschosse vorgibt.

1.1.13 Anregung:

Hausgruppen / Reihenhäuser

Es fehlen hierzu jegliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.1.13 Beurteilung:

Die Festsetzungen zu Hausgruppen werden ergänzt; auch hier gibt das zuerst gebaute Haus die Dachform, Dachneigung und die Anzahl der Vollgeschosse vor. Festsetzungen zu Reihenhäusern sind mit der Festsetzung Hausgruppen abgedeckt.

1.1.14 Anregung:

Definition Dachgauben

Anstatt Einzelgauben sollte das Wort Gauben bzw. Summe der Gauben treten. Gauben sollten auch bei Pultdächern ab 35 ° zugelassen werden. Der Gaubenfirst sollte mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

1.1.14 Beurteilung:

Das Wort „Gabe“ wird durch die Worte „Summe der Gauben“ ersetzt. Festgesetzt wird auch, dass der Gaubenfirst mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen soll. Gauben können weiterhin zurückgesetzt oder bündig mit der Außenwand errichtet werden. Festsetzungen für Gauben bei den Pultdächern ab 35 ° werden nicht vorgesehen, da bei Pultdächern Gauben städtebaulich nicht gewünscht sind.

1.1.15 Anregung:

Definition Quergiebel

Hier ist aufgeführt, dass Zwerchhäuser zulässig sind. Dies widerspricht den Festsetzungen bei den Haustypen. Offensichtlich sind Zwerchgiebel gemeint. Die zulässige Höhe zulässiger Quergiebel sollte auf die Oberkante der obersten Rohdecke bezogen werden. Es wird vorgeschlagen, max. zulässige Wandhöhe der Quergiebel von 2,75 m – 3,00 m über oberster Rohdecke zuzulassen. Die Dachhöhe der Quergiebel sollte mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

1.1.15 Beurteilung:

Es ist richtig, dass Zwerchgiebel gemeint sind.

Die Festsetzungen werden präzisiert. Der Begriff Zwerchhaus und Zwerchgiebel entfällt und wird durch den Begriff Quergiebel ersetzt. (zwerch bedeutet entsprechend dem Wörterbuch quer, der Begriff quer ist jedoch allgemein verständlicher)

Weiterhin werden die Formulierungen über die Zulässigkeit der Höhe des Quergiebels in Bezug auf die Wandhöhe über der obersten Rohdecke und dass der Quergiebel mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen, aufgenommen.

1.1.16 Anregung:

Stützmauern

Es fehlt eine Festsetzung über die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stützmauern auf der Grenze und im grenznahen Bereich.

1.1.16 Beurteilung:

Die Festsetzung wird dahingehend definiert, dass Stützmauern an der Grenze und im grenznahen Bereich bis zu einer Höhe von 80,00 cm zulässig sind. Werden die Stützmauern höher erforderlich, so sind diese wie dargestellt durch Versatz mit einem Grünstreifen in einer Breite von 1,00 m möglich.

1.1.17 Anregung:

Baugrenze von Erd- und Obergeschoss

Siehe hierzu die Anmerkungen hinsichtlich der zulässigen Überschreitung von eingeschossigen Bauteilen. Die Festsetzungen sollten entsprechend vereinheitlicht werden und nur an einer Stelle in der Legende aufgeführt werden.

1.1.17 Beurteilung:

Die Anregung wird aufgenommen und wurde bereits beurteilt.

1.1.18 Anregung:

Firstrichtung

Die Dachformen Walmdach und Tonnendach, zutreffender Bogendach genannt, sollten noch zu den Sattel- und Pultdächern hinzugefügt werden, da diese Dachformen auch über Firstrichtungen verfügen.

1.1.18 Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

1.1.19 Anregung:

Garagen

Die Zulässigkeit von Grenzgaragen ist in Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO geregelt. Die Einschränkung der Nutzfläche auf max. 50,00 m² kennt die neue BayBO 2008 nicht und kann daher entfallen.

1.1.19 Beurteilung:

Der Passus wird entfernt.

1.1.20 Anregung:

Allerdings beschränkt der Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO die mittlere Wandhöhe der zulässigen Grenzgaragen auf max. 3,00 m im Mittel, gemessen ab natürlichem Gelände. Dies ist bei talseitig geneigten Grundstücken oft nur bedingt einhaltbar. Durch entsprechende Festsetzungen sollten diese geländespezifischen Besonderheiten berücksichtigt werden. Es könnte z.B. talseits eine höhere Wandhöhe für Grenzgaragen zugelassen werden, und gleichzeitig festgesetzt werden, dass straßenseitig die Wandhöhe dieser Grenzgaragen, gemessen ab Gehwegoberkante in Garagenmitte, max. 3.00 m betragen darf.

1.1.20 Beurteilung:

Es wird die Festsetzung 3,00 m an der Straße zur Gehwegkante festgesetzt und weiterhin festgesetzt, dass Überschreitungen der Wandhöhe an den Garagen auf der straßenabgewandten Seite talseits zulässig sind.

1.1.21 Anregung:

Carports und Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zulässig sind. Die Festsetzung ist entsprechend zu überarbeiten.

1.1.21 Beurteilung:

Die Festsetzung für Garagen innerhalb der Baugrenzen ist richtig. Eine Festsetzung von überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb von Baugrenzen ist möglich. Es wird in der Legende darauf hingewiesen, dass dort Abstandflächenregelungen der BayBO einzuhalten und nachzuweisen sind. Falls Carports außerhalb der Baugrenze nicht zulässig sind, besteht wieder die Gefahr, dass eine Vielzahl von Befreiungsanträgen auf die Gemeinde zu kommen.

1.1.22 Anregung:

Stellplätze

Hinweis auf die Gültigkeit der Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach fehlt.

1.1.22 Beurteilung:

Auf die Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach wird hingewiesen.

1.1.23 Anregung:

Nebenanlagen

Die aufgeführten Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich betreffen in der Regel bauliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen z.B. Gartenhäuser. Der Zusatz außerhalb der Baugrenzen wäre noch einzufügen.

1.1.23 Beurteilung:

Der Zusatz außerhalb der Baugrenzen wird noch eingefügt.

1.1.24 Anregung:

Der 2. Aufzählungsstrich sowie die Aussagen über die Abstandsflächenregelung ergeben sich bereits aus dem Gesetz und sind daher als Festsetzung nicht erforderlich. Der letzte Satz der Abstandsflächenregelung für Nebenanlagen macht keinen Sinn, da im Planteil keine Nebenanlagen festgesetzt wurden.

1.1.24 Beurteilung:

Der zweite Aufzählungsstrich wird entfernt und die Angaben präzisiert.

1.1.25 Anregung:

Sonstiges

Festsetzung zur Bauweise gem. § 22 BauNVO fehlt.

1.1.25 Beurteilung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird vorgenommen.

1.1.26 Anregung:

Die bereits errichteten Gebäude, sowie Flurnummern sollten im Bebauungsplan deutlicher erkennbar sein.

1.1.26 Beurteilung:

Die Flurnummern sind bei der nächsten Überarbeitung erkennbar. Die bestehenden Gebäude werden schraffiert.

1.1.27 Anregung:

An einigen Grundstücken - ausgenommen Eckgrundstücke - fehlt die Festsetzung der Firstrichtung.

1.1.27 Beurteilung:

Die Firstrichtung im Plan wird vorgenommen.

1.1.28 Anregung:

Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße ist zu vermaßen.

1.1.28 Beurteilung:

Der vordere Abstand wird vermaßt.

1.1.29 Anregung:

Der Bebauungsplan stimmt im Bereich der Baugrundstücke Fl.Nr. 9090/64, 9090/65, 9090/66 und 9090/67 nicht mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen überein. Der Gehweg zwischen Eulenweg und Schwalbenring wäre demnach falsch eingetragen und ist zu prüfen.

1.1.29 Beurteilung:

Die Darstellung im Plan entspricht der künftigen Grundstücksteilung und wurde in Rücksprache mit dem Markt Sulzbach vorgenommen.

1.1.30 Anregung:

Die Kennzeichnung der privaten Stellplätze im Planteil fehlt.

1.1.30 Beurteilung:

Die privaten Stellplätze werden im Planteil gekennzeichnet.

1.1.31 Anregung:

Bei den Hinweisen wird bei der Erklärung des Begriffs „Vollgeschoss“ auf die BayBO in der bis 2007 geltenden Fassung verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass zurzeit die BayBO 2008 zur Anwendung kommt.

1.1.31 Beurteilung:

Im Art. 83 (Übergangsvorschriften) Abs. 7 der BayBO 2008 wird festgelegt, dass solange die BauNVO zur Begriffsbestimmung auf Landesrecht verweist, der Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis 31.12.2007 geltenden Fassung gilt.

1.1.32 Anregung:

In der Erklärung der Nutzungsschablone wurde als Bauweise lediglich eine Hausform angegeben, die in der offenen Bauweise zulässig ist. Hinweis: Die Bauweise wird als „offene“ oder „geschlossene“ Bauweise festgesetzt.

1.1.32 Beurteilung:

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt und die Nutzungsschablonen entsprechend ergänzt.

1.1.33 Anregung:

Grünordnungsplan:

Laut Aussage der Begründung (Seite 26, 3. Absatz) werden die vorhandenen Grünflächen im Plangebiet durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Im Gegensatz zum noch gültigen Bebauungsplan enthält der Änderungsplan aber keine „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

1.1.33 Beurteilung:

Die Flächen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wurden im Planteil ergänzt.

1.1.34 Anregung:

Flächenfestsetzung: Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist in der BayBO geregelt und nicht im BauGB.

1.1.34 Beurteilung:

Die Festsetzungen werden präzisiert. Der § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird den öffentlichen Grünflächen zugeordnet. Die nicht überbauten privaten Flächen sind nach § 7 Abs. 1 zu begrünen oder zu bepflanzen. Der Punkt Flächengestaltung wird nun unter „C. Hinweise“ geführt.

1.1.35 Anregung:

Die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume wurden auf den privaten Grundstücken ebenfalls nicht mehr festgesetzt.

1.1.35 Beurteilung:

Die nicht bebaubaren Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten. Eine weitere Festsetzung von Baumpflanzungen entfällt.

1.1.36 Anregung:

Fazit:

Unter Zurückstellung städtebaulicher Bedenken - insbesondere hinsichtlich der Freigabe der Dachformen und Gebäudetypen - besteht aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht, nach entsprechender Überarbeitung der Planunterlagen, mit der Planung Einverständnis.

1.2. Landratsamt Miltenberg, Unterer Naturschutz Schreiben vom 22.02.2011

1.2.1 Anregung:

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

1.2.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

1.3. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz Schreiben vom 17.03.2011

1.3.1 Anregung:

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Sportplatz. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Hasenhecke“ wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Umwelttechnik mit Datum vom 29.05.1995 erstellt.

Als Ergebnis des im Sachverhalt genannten schalltechnischen Gutachtens werden im östlichen Bereich des Baugebietes, während des sonntäglichen Spielbetriebes im Ruhezeitraum zwischen 13.00 und 15.00 Uhr, die in den Ruhezeiten reduzierten Immissionsrichtwerte überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen wurde der Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzgrades in eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (der Kindergarten ist in der Regel nicht von dem kritischen sonntäglichen Spielbetrieb und von dem abendlichen Trainingsbetrieb betroffen), in ein Mischgebiet (geringerer Schutzgrad als ein allgemeines Wohngebiet) und in ein allgemeines Wohngebiet gegliedert. Für das Mischgebiet wurde zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet noch eine 90 m Schutzzone zum Sportfeldrand errichtet.

Die bisherige Bebauung des Mischgebietes besteht gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (I. Immissionsschutz, Seite 26) ausschließlich aus Wohngebäuden. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll überprüft werden, ob bei einer Fortsetzung des Trends die Festsetzung Mischgebiet aufrechterhalten werden kann, oder ob die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet erforderlich wird. In diesem Fall sollen gemäß der Begründung die höheren Anforderungen an den Schallschutz berücksichtigt werden und ggf. weitere Maßnahme ergriffen werden.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (I. Immissionsschutz, Seite 26) heißt es, dass am westlichen Rand des Sportplatzes eine Lärmschutzwand in der Höhe von 5,00 m errichtet wurde. Nach Auskunft des Markts Sulzbach wurde keine Lärmschutzwand errichtet. Dies wäre zu korrigieren.

Bei dem schalltechnischen Gutachten von 1995 wurde von einem Schallleistungspegel von 110 dB(A) ausgegangen. Hierbei wurden jedoch keine Lautsprecherdurchsagen berücksichtigt.

Aus der VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen“ von 2002 ergibt sich für bis zu 150 Zuschauer ein etwas geringerer Schallleistungspegel (ohne Berücksichtigung von Lautsprecherdurchsagen). Bei Berücksichtigung der Lautsprecherdurchsagen erscheint der angesetzte Schallleistungspegel von 110 dB(A) jedoch nach wie vor sinnvoll.

Bei einer Änderung des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet sind Richtwertüberschreitungen von bis zu ca. 5 dB(A) zu erwarten.

Für die Grundstücke Flur-Nr. 9090/81 bis 9090/87 und 9090/115 bis 9090/120 sind jedoch nur geringfügige Überschreitungen zu erwarten.

Insbesondere für die dem Sportplatz nächstgelegenen Grundstücke des Mischgebietes Flur-Nrn. 9090/101 bis 9090/110 und Flur-Nrn. 9090/95 bis 9090/100 wäre aus der Sicht des Immissionsschutzes eine Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet problematisch.

1.3.1 Beurteilung:

Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass die Lärmschutzwand nicht vorhanden ist.

Da von Seiten des Immissionsschutzes keine Forderungen zur Änderung des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet erhoben werden, wird die bisherige Ausweisung als Mischgebiet beibehalten.

1.4. Landratsamt Miltenberg, Denkmalschutz Schreiben vom 17.03.2011

1.4.1 Anregung:

Mit dem Bebauungsplan „Hasenhecke“ besteht aus Sicht des Denkmalschutzes Einverständnis.

1.4.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

1.5. Landratsamt Miltenberg, Wasser- und Bodenschutz Schreiben vom 17.03.2011

1.5.1 Anregung:

Der Planentwurf M. 1:1000 enthält in der Legende die Aussage, dass die Schmutzwässer dem vorhandenen Straßenkanal zuzuführen sind. Es ist davon auszugehen, dass hiermit die gemeindliche Kanalisation und nicht die Straßenentwässerung gemeint ist. Es sollte daher die Formulierung „Die Schmutzwässer sind der vorhandenen gemeindlichen Kanalisation zuzuführen“ verwendet werden.

1.5.1 Beurteilung:

Die Formulierung „Die Schmutzwässer sind der vorhandenen gemeindlichen Kanalisation zuzuführen“ wird verwendet.

1.6. Landratsamt Miltenberg, Kreisbrandinspektion

Es liegt keine Stellungnahme vor.

2. Regionaler Planungsverband, bayr. Untermain Schreiben vom 23.02.2011

2.1 Anregung:

Vorliegender Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Anregungen oder Einwendungen haben sich dabei nicht ergeben.

2.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

3. Regierung von Unterfranken, Würzburg, Höhere Landesplanungsbehörde

Es liegt keine Stellungnahme vor.

4. Regierung von Oberfranken, Bayreuth Schreiben vom 04.03.2011

4.1 Anregung:

Nach den vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

4.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Schreiben vom 15.02.2011

5.1 Anregung:

Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen gestalterische Festsetzungen. Der Geltungsbereich wird nicht verändert. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Einwände.

5.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

6. Bayr. Bauernverband, Würzburg Schreiben vom 18.03.2011

6.1 Anregung:

Es bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Hasenhecke“ 1. Änderung des Marktes Sulzbach.

6.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

7.a Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
Dr. Michael Hoppe, Hauptkonservator

Schreiben vom 15.02.2011

7. a .1 Anregung:

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan von Seiten der Bodendenkmalpflege.

7. a .1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

7.a.2 Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

7.a.2 Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

7.b Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
Dr. Christian Dümmler, Oberkonservator

Schreiben vom 17.02.2011

7.b.1 Anregung:

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die o.g. Planung nicht berührt. Sofern in Zukunft innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen an Baudenkmalern oder in unmittelbarer Nähe davon durchgeführt werden, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört zu werden.

7.b.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Aschaffenburg
Schreiben vom 15.02.2011

8.1 Anregung:

Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Belange nicht in entscheidendem Maße berührt.

Fachplanungen der Landwirtschaftsverwaltung für das Plangebiet liegen nicht vor. Grundsätzliche Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hasenhecke“ bestehen seitens der Landwirtschaftsverwaltung deshalb nicht.

8.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

9. Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Miltenberg

Es liegt keine Stellungnahme vor.

10. EON Bayern Schreiben vom 28.02.2011

10.1 Anregung:

Ab dem 01.01.2007 hat die Energienetze Bayern GmbH die Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) gepachtet. Die E.ON Bayern AG ist mit der Betriebsführung der Netze der Energienetze Bayern GmbH beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die redaktionellen Änderungen in Bezug auf die Vereinfachung der Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Somit bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

10.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

11. Deutsche Telekom, Bonn

Es liegt keine Stellungnahme vor.

12. Kabel Deutschland, Nürnberg Schreiben vom 16.02.2011

12.1 Anregung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden dürfen. Sollte eine Umlegung unsere Anlagen erforderlich werden, benötigen wir mind. drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

12.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

12.2 Anregung:

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

12.2 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

13. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg Schreiben vom 16.02.2011

13.1 Anregung:

Gegen den genannten Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

13.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

13.2 Anregung:

Um eine genehmigte Fassung des Planes mit Beschluss wird gebeten.

13.2 Beurteilung:

Eine genehmigte Fassung des Planes mit Beschluss wird der IHK zu gegebener Zeit überlassen.

14. Handwerkskammer Aschaffenburg Schreiben vom 25.02.2011

14.1 Anregung:

Die Belange der Handwerkswirtschaft sind nach den uns vorliegenden Unterlagen nicht unmittelbar tangiert. Insofern bestehen von unserer Seite aus keine Anmerkungen.

14.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

15. Gasversorgung Unterfranken, Würzburg

Es liegt keine Stellungnahme vor. Ab dem 01.01.2007 hat die Energienetze Bayern GmbH die Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) gepachtet. Die E.ON Bayern AG ist mit der Betriebsführung der Netze der Energienetze Bayern GmbH beauftragt.

16. AMME, Abwasserverband MainMömlingElsava Schreiben vom 17.03.2011

16.1 Anregung:

Sammler und Bauwerke des Verbandes sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hasenhecke“ hat sich wie auf Seite 8 der Begründung aufgeführt an der Abwassersituation gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

16.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

16.2 Anregung:

Aus hydraulischer Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zuzuführen bzw. das Regenwasser im Trennsystem abzuleiten, sofern dies wirtschaftlich vertretbar und technisch realisierbar ist.

16.2 Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Beschluss:

Den Beurteilungen zu den Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange durch die Architekturwerkstatt Schöffner wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger)

17. Mirko Hülskötter, Hasenhecke 4, Sulzbach Schreiben vom 17.03.2011

17.1 Anregung:

Grundsätzlich sind bei beabsichtigten Änderungen eines Bebauungsplans zwei Interessenslagen zu berücksichtigen. Nämlich die Interessen der Eigentümer die noch nicht gebaut haben und die eine möglichst uneingeschränkte bauliche Nutzung ihres Grundstückes anstreben. Auf der anderen Seite stehen aber die Interessen der Eigentümer, die ihre Grundstücke bereits bebaut haben, diese selbst nutzen und sich bereits mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans arrangieren mussten und die bisher geltenden Regelungen akzeptiert haben. Diese Eigentümer haben sich bei ihrer baulichen Gestaltung von den Regelungen leiten lassen und auf deren Fortbestand vertraut. Diese Eigentümer –zu denen auch ich zähle- dürfen durch die geplanten Änderungen nicht schlechter gestellt werden. Sie müssen von der Gemeindeverwaltung vor Nachteilen geschützt werden.

Die bisherigen Änderungen benachteiligen die bisherigen Bauherren jedoch zum Teil erheblich!!!!

17.1 Beurteilung:

Kenntnisnahme.

17.2 Anregung:

Erhöhung der Wandhöhen:

Die geltenden Wandhöhen sollen insgesamt bergseits von 3,50 m auf 4,00 m erhöht werden. Dies hat zur Konsequenz, dass die zulässige max. Höhe der Nachbarbebauung um 0,50 m erhöht wird. Es versteht sich von selbst, dass die bauliche und auch gärtnerische Gestaltung unseres eigenen Bauvorhabens anders ausgesehen hätte, wenn vor-

hersehbar gewesen wäre, dass die übrigen Nachbarn nun ihre Häuser 0,50 m höher bauen können. Eine um 0,50 m höhere Bebauung bedeutet, dass unser Grundstück mind. eine Stunde früher im Schatten liegt und damit unattraktiv wird. Dies ist nicht akzeptabel. Eine um 0,50 m höhere Nachbarbebauung verhindert den Blick auf die umliegende Natur. Bei der Konzeption unseres Hauses hatten wir die zukünftige max. Höhe der Nachbarbebauung berücksichtigt, um auch nach Errichtung der Nachbarbebauung noch einen Blick ins Grüne / die Ferne genießen zu können. Diese Planungen werden nun ad absurdum geführt.

Der Vertrauensschutz der Anwohner der Hasenhecke wurde bei den Planungsänderungen offensichtlich gar nicht oder unzureichend berücksichtigt.

Es kann kein Argument sein, dass bei vielen bisherigen Bauvorhaben eine Ausnahme im Hinblick auf die zulässige Wandhöhe von der Gemeinde erteilt worden sei. Bei einer derartigen Entscheidung sind Nachbarbelange zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist gehalten, bevor sie von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Abweichung zulässt, zu prüfen, ob Nachbarinteressen beeinträchtigt werden. Hier findet eine Einzelabwägung statt auf die der betroffene Nachbar Einfluss nehmen kann. Genau diese Einflussnahme wird dem betroffenen Nachbar jedoch geraubt, wenn im Wege der Bebauungsplanänderung pauschal die Wandhöhen erhöht werden. Hier wird ohne Not den jetzigen Anwohnern eine Beteiligungsmöglichkeit abgeschnitten. Dieser Weg muss dringend überdacht werden.

17.2 Beurteilung:

Es hat sich gezeigt, dass aufgrund der Geländesituation auf den Grundstücken mit den zuvor festgesetzten Wandhöhen nicht auszukommen war. Die Vielzahl der angesprochenen Befreiungen ist der Grund für diese Erhöhung der zulässigen Wandhöhe. Die festgesetzten 4,00 m Wandhöhe entsprechen der ausführbaren Realität auf den Grundstücken.

Hingegen waren zuvor die talseitigen Wandhöhen nicht festgesetzt. Hier kam es je nach Geländeverlauf zu großen Wandhöhen. Dies wird mit den neuen Festsetzungen der max. zulässigen talseitigen Wandhöhe nun eingeschränkt.

Die Höhe der zu errichtenden Gebäude wird weiterhin im Bereich der zulässigen Firsthöhe begrenzt. Während zuvor die Firsthöhe lediglich durch die Dachneigung bestimmt war, konnten bei großen Bautiefen der Gebäude beachtliche Firsthöhen erreicht werden. Durch die neue Festsetzung von max. Firsthöhen wird die Höhe auf 6,00 m (H 1) über dem RFB. des oberen Geschoßes festgesetzt.

Bei der nun zulässigen Dachform des Staffelgeschosses ist die erreichbare Firsthöhe mit 4,50 m über OG-Terrasse noch wesentlich niedriger.

- Die Freigabe der Dachform ist nur so weit zulässig, dass die Gebäudemassen, die mit den bisher zulässigen Satteldächern erreicht werden können, nicht wesentlich erhöht werden.
- Die Staffelgeschosse werden so angeordnet, dass talseits keine Dreigeschossigkeit entstehen kann.
- Beim Haustyp 2 (2 Vollgeschosse zulässig) muss ein Staffelgeschoss auf 3 Seiten von der Außenwand zurückstehen.

17.3 Anregung:

Mögliche Grundstücksteilungen:

Ein Neubaugebiet erhält seinen Charakter durch die Größe der zu bebauenden Grundstücke und die zulässige Bebauungsart. Nach den bisherigen Festsetzungen war eine Grundstücksteilung nur möglich, wenn das verbleibende Grundstück mind. 350,00 m² groß war. Diese Voraussetzung war jedoch nur in absoluten Einzelfällen erfüllt, da kaum ein Bauplatz über 700,00 m² groß war. Diese Festsetzung soll nunmehr wegfallen. Grundstücke können nunmehr also ohne Einschränkung geteilt werden. Dies führt zu einer Verkleinerung der Grundstücksflächen. Dies raubt dem bisherigen Bebauungsplan aber seinen großzügigen Charakter. Der Grünflächenanteil sinkt stark ab. So haben wir uns die Entwicklung in unserem Wohngebiet nicht vorgestellt. Wenn kleinere Grundstücksgrößen zugelassen werden, entstehen mehr Grundstücke und damit gibt es mehr Anwohner. Dies führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen mit erhöhter Lärm- und Feinstaubbelastung im Baugebiet. Die Unfallgefahr für Kinder wächst.

17.3 Beurteilung:

Die Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten und den zulässigen Grundstücksteilungen wurden wie folgt präzisiert:

- Die Absicht, die kommerzielle Ausnutzung durch Bauträgerprojekte einzudämmen, wird beibehalten. Die Beschränkung der zulässigen Zahl von 3 Wohnungen je Grundstück ersetzt die vorige Festsetzung von 3 Wohneinheiten je Gebäude. Dies ist auch dann beizubehalten wenn das Grundstück später geteilt wird. (Bei hälftiger Teilung eines Grundstücks erhält der zuerst Bauende das Recht, auf seinem Grundstück 2 Wohneinheiten zu errichten, der zuletzt Bauende kann danach nur noch eine Wohneinheit errichten.)
- Schaffung von bezahlbarem Bauland für junge Familien mit hohem Wohnwert durch die überwiegende Festsetzung von eingeschossiger Bauweise bleibt beibehalten. Die Zulässigkeit von Grundstücksteilungen unter Festsetzung der max. zulässigen Anzahl von WE je Ursprungsgrundstück erlaubt entsprechende Grundstücksgrößen, ohne das Baugebiet zu überfrachten.
- Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze. Auch bei nachträglichen Grundstücksteilungen gilt die zulässige Länge der baulichen Anlagen von max. 9,00 m je Grundstücksgrenze und max. 15,00 m auf dem gesamten Grundstück im Bezug auf das Ursprungsgrundstück.

Somit wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Vergleich zur vorigen Festsetzung nicht erhöht und negative Auswirkungen auf die Baudichte, den Grünflächenanteil, den Charakter des Baugebiets und das zu erwartende Verkehrsaufkommen werden ausgeschlossen.

Hingegen können durch die Möglichkeit zur Teilung der Grundstücke bisher brachliegende Ressourcen genutzt werden. Die Entwicklung zeigt den Bedarf an kleineren Grundstücken. Durch die Teilung der Grundstücke werden die Baugrenzen und somit die zulässige Baufläche nicht vergrößert. Auch nach einer Grundstücksteilung sind die Abstandsflächen einzuhalten.

17.4 Anregung:

Kniestockregelung entfällt

In der Änderung des Bebauungsplans ist eine Regelung der Kniestockhöhe nicht enthalten. Aus welchen Gründen dieses typisch fränkische Regelungselement aus den Festsetzungen herausfällt, ist nicht nachvollziehbar. Der Wegfall der Regelung des Kniestocks führt in Verbindung mit der Erhöhung der zulässigen Wandhöhe dazu, dass das ausgebaute Dachgeschoss fast zwangsläufig zum Vollgeschoss wird, da die Höhe der Außenwände im ersten Stock nicht mehr ausreichend reglementiert wird. Nach den angedachten Änderungen kann die bisher auf 0,50 m beschränkte Gesimshöhe nun unbeschränkt erhöht werden. Es dürfte rein rechnerisch eine Höhe von bis zu 1,50 m zulässig sein. Ein Hohn für die bisherigen Bauherren, die sich mit 0,50 m begnügen mussten. Auch dies führt letztlich dazu, dass der vorhandene Baugrund möglichst effektiv zugebaut werden kann, bzw. soll.

In denselben Zusammenhang fällt die Frage der zulässigen Vollgeschosse. Wir gehen davon aus, dass die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht erhöht worden ist.

17.4. Beurteilung:

Die Festsetzung eines Kniestocks ist im Sinne des Nachbarschutzes nicht relevant. Durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind die Höhenentwicklung im Hinblick auf den Nachbarschutz und die zulässige Ausnutzung auf den Baugrundstücken ausreichend reglementiert. Die Festsetzung eines Kniestocks ist im Hinblick auf die Möglichkeit von Aufsparrendämmung zudem nicht aussagefähig. Die Höhenentwicklung von Gebäuden wird durch die zulässige Wandhöhe definiert, welche sich an der Oberkante der Dachhaut und dem natürlichen Gelände orientiert.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde nicht erhöht.

17.5 Anregung:

Mischgebiet in Fl.-Nr. 9090/205

In dem bisherigen Bebauungsplan Hasenhecke, war die Fl.-Nr. 9090/205 nicht enthalten. Dieses Grundstück wurde nunmehr einbezogen. Es drängt sich die Frage nach der Notwendigkeit einer Änderung vom WA-Gebiet in ein MI-Gebiet auf, welche von hier nicht erkannt werden kann.

17.5 Beurteilung:

Dieses Teilgrundstück war bereits Bestandteil des Rechtsgültigen Bebauungsplans „Hasenhecke“. Für dieses Grundstück wurde in Zusammenhang mit der Fl.-Nr. 8935 in einer früheren Tektur des Bebauungsplans eine rückwärtige Bebauung festgesetzt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hasenhecke“ befindliche Teilfläche wurde in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Mischgebiet ebenfalls als MI-Fläche ausgewiesen. Demnach erfolgt die Ausweisung dieser Grundstücksteilfläche als MI-Gebiet.

17.6 Anregung:

Möglichkeit von Stützwänden:

Die Zulässigkeit von Stützwänden ist zu begrüßen. Den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen ist jedoch nicht zu entnehmen, ob diese direkt an der Grenze errichtet werden dürfen, oder erst in einem Abstand von 1,00 m zur Grenze. In diesem Zusammenhang ist auch die Regelung mit der Errichtung von Böschungen zu sehen. Das Zusammenspiel dieser Regelungen bleibt jedoch letztlich für den Bereich der Grundstücksgrenze im Dunkeln. Hier wäre eine eindeutiger Regelung zweckmäßig. Es würde sich anbieten, einen zulässigen Böschungswinkel anzugeben, um Problemen mit dem Wasserablauf, Ausschwemmungen vorzubeugen. Es wäre sinnvoll, an der Grundstücksgrenze zunächst eine Böschung und dann in einer Entfernung von mind. 1,00 m die Errichtung einer Stützmauer zuzulassen.

17.6 Beurteilung:

Die in den Festsetzungen beschriebenen Stützmauern sind an der Grenze zulässig und werden dahingehend präzisiert. Der baulichen Logik folgend wären diese in einem Abstand von 1,00 m von der Grenze sicher wünschenswert, um in die Geländesituation und die Grundstücksflächen des Nachbarn bei der Errichtung nicht einzugreifen. Sollte zwischen den beteiligten Nachbarn hierzu jedoch Einvernehmen bestehen, ist gegen die Errichtung von Stützmauern oder Böschungen an der Grenze nichts einzuwenden. Ein Mindestabstand kann nicht festgesetzt werden.

Anfallendes Wasser muss von jedem Grundstückseigentümer auf dem eigenen Grundstück abgeführt werden. Nachbargrundstücke dürfen hiervon nicht beaufschlagt werden. Dies gilt auch im Bereich der Außenanlagen.

17.7 Anregung:

Abgrabungen / Auffüllungen

Diese sollen nun in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig sein. Auch hier stellt sich die Frage der Umsetzung an der Grundstücksgrenze.

17.7 Beurteilung:

Geländeänderungen sind ebenso wie Stützwände an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Tragfähigkeit und die erforderliche Bauwerksabdichtung der angrenzenden Bebauung oder anderer baulicher Einrichtungen darf hierdurch nicht negativ beeinflusst werden. Die Festsetzungen werden hierzu präzisiert.

17.8 Anregung:

Die Interessen der bisherigen Bauherren und jetzigen Bewohner der Hasenhecke wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Die beabsichtigten Änderungen erscheinen primär den Interessen zukünftiger Bauherren geschuldet. Wir fordern daher den Markt Sulzbach dringend auf, dem Vertrauensschutz und Bestandsschutz der Eigentümer von bereits errichteten Gebäuden mehr Gewicht zu verleihen. Der Charakter des Wohngebiets soll erhalten und unsere Investitionen geschützt werden und nicht durch eine Bebauungsplanänderung unterlaufen werden, die nur zu einer intensiveren baulichen Nutzung, weit erhöhten Anwohnerzahlen, extrem erhöhtem Verkehrsaufkommen und zu einer erhöhten Lärm- und Feinstaubbelastung führt.

17.8 Beurteilung

Durch die zuvor erläuterten Festsetzungen wird dem Schutz der bestehenden Bebauung und damit der getätigten Investitionen der Eigentümer möglichst großes Gewicht eingeräumt. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Einwände der Bürger wurden soweit umsetzbar in den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Hasenhecke eingebracht.

18. Rechtsanwältin Elisabeth Gabler, Würzburg Schreiben vom 17.03.2011 für Mandantin Micheline Fehr

18.1 Anregung:

Das Grundstück meiner Mandantschaft Fl.-Nr. 9090/69 ist benachbart zur Fl. Nr. 9090/68, Schwalbenring 24. Meine Mandantschaft hat vor einigen Jahren unter Einhaltung der baurechtlichen und vom Bebauungsplan vorgesehenen Beschränkungen ein Wohnhaus errichtet. Auf dem Grundstück 9090/68 soll ein Vorhaben errichtet werden, das in mehreren entscheidenden Punkten von den Vorschriften des derzeit geltenden Bebauungsplans abweicht.

Der derzeit geltende Bebauungsplan sieht ein Vollgeschoss vor; geplant sind 2 Vollgeschosse. Ferner sind Ausnahmen / Befreiungen / Abweichungen hinsichtlich der Dachform (zulässig Satteldach; geplant Walmdach), hinsichtlich Dachneigung und Hauptfirstrichtung vorgesehen.

Da die Grundzüge der Planung den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, plant die Gemeinde diesen Widerspruch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hasenhecke“ zu lösen.

18.1 Beurteilung:

Zur genannten Planung auf der Fl.-Nr. 9090/68 wurde in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans einzuhalten sind.

Die Planung geht darüber hinaus auch nicht mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans konform und muss überarbeitet werden.

18.2 Anregung:

Dem bisher geltenden Bebauungsplan liegen folgende Überlegungen in der Begründung aus dem Jahr 2000 zugrunde:

- Im Plangebiet wird sowohl ein- als auch zweigeschossige Bauweise vorgesehen.
- Die unterschiedlichen Bautypen Einzelhaus / Doppelhaushälften / Reihenhäuser bewirken ein gesundes Mischverhältnis entsprechend der entstehenden Verdichtung im Baugebiet.
- Um einer sich städtebaulich negativ auswirkenden Überflutung mit sog. Bauträgergrundstücken vorzubeugen, die sich negativ auf den Wohncharakter des Baugebiets auswirkt, wird die zulässige Anzahl von Wohnungen im WA-Gebiet mit max. 3 WE und im MI-Gebiet mit 1 Wohneinheit je 175,00 m² Grundstücksfläche beschränkt.
- Festsetzung einer Mindest-Grundstücksgröße von 350,00 m².

11 Jahre später sollen diese grundsätzlichen Überlegungen des Marktes Sulzbach Makulatur sein. Es ist keine Rede mehr davon, dass man keine Bauträgergrundstücke mehr will. Damit düpiert der Markt Sulzbach alle Bauherren die sich an die Satzung des Marktgemeinderates hielten und im Baugebiet „Hasenhecke“ auf die weitere Gültigkeit des Bebauungsplans Hasenhecke investiert haben.

Ziel der Planung soll die intensivere Nutzung und Bebauung des Baugebiets sein. Sollte bisher das Baugebiet gerade jungen Familien dienen, nicht aber Bauträgern, so will man nunmehr wohl das Gegenteil.

18.2 Beurteilung:

Die Entstehung von Bauträgergrundstücken liegt nicht in der Absicht der Planung. Das ursprünglich angedachte gesunde Mischverhältnis soll im Baugebiet weiter erhalten werden. Die Begründung wird zur Verdeutlichung dahingehend nochmals ergänzt.

- Die Absicht, die kommerzielle Ausnutzung durch Bauträgerprojekte einzudämmen wird beibehalten. Die Beschränkung der zulässigen Zahl von 3 Wohnungen je Grundstück ersetzt die vorige Festsetzung von 3 Wohneinheiten je Gebäude, Dies ist auch dann beizubehalten wenn das Grundstück später geteilt wird. (Bei hälftiger Teilung eines Grundstücks erhält der zuerst Bauende das Recht, auf seinem Grundstück 2 Wohneinheiten zu errichten, der zuletzt Bauende kann danach nur noch eine Wohneinheit errichten.)
- Schaffung von bezahlbarem Bauland für junge Familien mit hohem Wohnwert durch die überwiegende Festsetzung von eingeschossiger Bauweise bleibt beibehalten. Die Zulässigkeit von Grundstücksteilungen unter Festsetzung der max. zulässigen Anzahl von WE je Ursprungsgrundstück erlaubt entsprechende Grundstücksgrößen, ohne das Baugebiet zu überfrachten.
- Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze. Auch bei nachträglichen Grundstücksteilungen gilt die zulässige Länge der baulichen Anlagen von max. 9,00 m je Grundstücksgrenze und max. 15,00 m auf dem gesamten Grundstück im Bezug auf das Ursprungsgrundstück.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird ausgeschlossen, dass durch den Wegfall der Mindest-Grundstücksgrößen eine Überfrachtung des Baugebiets ermöglicht wird.

18.3 Anregung:

Geländeänderungen werden talseits bis 0,80 m zugelassen. D.h. dass auf der Talseite des gleichen Gebäudes Geländeunterschiede von – 0,80 m bis + 0,80 m zugelassen werden. Das Gelände auf der Talseite kann mit 1,60 m deutlich modelliert werden und ermöglicht damit unter Umständen sogar weitere Wohngeschosse.

18.3 Beurteilung:

Die Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen werden präzisiert: Geländeänderungen bis 80cm sind nur bei Einhaltung der zulässigen Wandhöhen zulässig. Auch bei einer Ausnutzung der zulässigen Geländeänderungen ist die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse einzuhalten.

18.4 Anregung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde nur „vorgeschoben“, um private Interessen zu befriedigen. Private Belange dürfen zum Anlass für eine Bauleitplanung hergenom-

men werden, wenn zugleich städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden. Dies setzt allerdings ein planerisches Konzept der Gemeinde voraus.

Hier steht das neue planerische Konzept dem bisherigen Konzept entgegen, die Änderung des Bebauungsplans ist nur vorgeschoben. Die zwingend erforderliche entsprechende Abwägung nach dem Baugesetzbuch hat nicht stattgefunden.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Das setzt eine zutreffende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung erheblichen Belange voraus. (§ 2 Abs. 3 BauGB). Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange müssen im Rahmen der Abwägung in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.

Das der Planung zugrunde liegende Konzept muss im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden. Gravierende Verstöße gegen das Gebot einer widerspruchsfreien Planung können sogar die städtebauliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans in Frage stellen. Ein fehlerhaftes Abwägungsergebnis ist stets rechtlich erheblich. Dies ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan verstößt darüber hinaus gegen das Bestimmtheitsgebot, denn dies wurde im Hinblick auf die künftig möglichen Geländenovellierungen aufgezeigt.

18.4 Beurteilung:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde aufgrund der Vielzahl von Befreiungsanträgen im gesamten Baugebiet angestrebt. Mit den unter der Beurteilung 18.5 aufgeführten Festsetzungen soll insbesondere Rücksicht auf die Belange der vorhandenen Grundstückseigentümer und bestehenden Gebäude genommen werden, aber auch auf die inzwischen erkannten Probleme mit den Wandhöhen auf den oft auch stärker geneigten Grundstücken, sowie auf die veränderten Ansprüche an die Architektur (Dachformen, etc.) eingegangen werden.

Ansonsten Kenntnisnahme.

18.5 Anregung:

Meine Mandantschaft hat im Vertrauen auf die jetzt gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans das relativ teure Grundstück erworben und durch die Errichtung eines Wohnhauses sehr viel Geld investiert. Diese Investitionen verlieren deutlich an Wert, wenn die 1. Änderung des Bebauungsplans Rechtsgültigkeit erlangt und damit das ganze Bauquartier in seinem Charakter und seiner Bevölkerungsstruktur verändert wird. Das BauGB versucht Investitionen zu erhalten, dies zeigt schon die Intention des § 212a BauGB. Hier besteht die Gefahr, dass Investitionen vernichtet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hasenhecke“ verstößt daher gegen das BauGB und darf vom Marktgemeinderat nicht beschlossen werden.

Bebauungspläne werden erstellt, um den Rechtsfrieden zu fördern und die Rechtssicherheit zu vermitteln. Diese Rechtssicherheit und dieser Rechtsfriede werden gestört, wenn unter Missachtung des Gebots der Rücksichtnahme, um kommerzielle Interessen zu befriedigen, der Bebauungsplan so geändert wird, dass bisher ihm widersprechende Bauvorhaben zugelassen werden können.

18.5 Beurteilung:

Die von der Einwenderin befürchtete Schaffung von Bauträgergrundstücken, eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die damit einhergehende Verdichtung und Veränderung der Bevölkerungsstruktur, soll mit dem Bebauungsplan auch weiterhin nicht ermöglicht werden.

Unter dem Gliederungspunkt „M“ der Begründung werden die Ziele und die damit verbundenen neuen Festsetzungen künftig nochmals übersichtlicher erläutert.

- Die Freigabe der Dachform ist nur so weit zulässig, dass die Gebäudemassen, die mit den bisher zulässigen Satteldächern erreicht werden können, nicht wesentlich erhöht werden.
- Die Staffelgeschosse werden so angeordnet, dass talseits keine Dreigeschossigkeit entstehen kann.
- Beim Haustyp 2 (2 Vollgeschosse zulässig) muss ein Staffelgeschoss auf 3 Seiten von der Außenwand zurückstehen.
- Die Absicht, die kommerzielle Ausnutzung durch Bauträgerprojekte einzudämmen, wird beibehalten. Die Beschränkung der zulässigen Zahl von 3 Wohnungen je Grundstück ersetzt die vorige Festsetzung von 3 Wohneinheiten je Gebäude, Dies ist auch dann beizubehalten, wenn das Grundstück später geteilt wird. (Bei hälftiger Teilung eines Grundstücks erhält der zuerst Bauende das Recht, auf seinem Grundstück 2 Wohneinheiten zu errichten, der zuletzt Bauende kann danach nur noch eine Wohneinheit errichten.)
- Schaffung von bezahlbarem Bauland für junge Familien mit hohem Wohnwert, durch die überwiegende Festsetzung von eingeschossiger Bauweise bleibt beibehalten. Die Zulässigkeit von Grundstücksteilungen unter Festsetzung der max. zulässigen Anzahl von WE je Ursprungsgrundstück erlaubt entsprechende Grundstücksgrößen, ohne das Baugebiet zu überfrachten.
- Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze. Auch bei nachträglichen Grundstücksteilungen gilt die zulässige Länge der baulichen Anlagen von max. 9,00 m je Grundstücksgrenze und max. 15,00 m auf dem gesamten Grundstück im Bezug auf das Ursprungsgrundstück.
- Beschränkung der talseitigen Wandhöhe auf 5,00 m (H1) und 6,50 m (H2/H3). Bei stark geneigten Grundstücken hat die Festsetzung der Wandhöhe ausschließlich auf der Bergseite bisher zu großen Wandhöhen talseits geführt. Dies wird mit den neuen Festsetzungen beschränkt.
- Erhöhung der bergseitigen Wandhöhen auf 4,00 m (H1). Die bisherige Festsetzung von 3,50 m hat zu einer Vielzahl von Befreiungen geführt, da die Einhaltung der Wandhöhe aufgrund der Geländesituation auf den Grundstücken oft nicht möglich war.
- Wegfall der Festsetzung des Kniestocks. Durch die Festsetzung der Wandhöhe ist die Höhe des Gebäudes im Hinblick auf den Nachbarschutz hinreichend definiert.
- Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe. Durch den Wegfall der Gebäude-tiefenbeschränkung können durch Ausnutzung der möglichen Baufenstertiefe bei ausschließlicher Definition über die Dachneigung große Firsthöhen erreicht werden. Diese werden mit der Festsetzung der max. Firsthöhe nun begrenzt.

- Geländeänderungen bis 0,80 m sind nur bei Einhaltung der zulässigen Wandhöhen zulässig.
- Stützmauern an der Grenze und in Grenznähe sind aufzuteilen und mit Grünflächen im Versatz herzustellen, wenn sie höher als 0,80 m erforderlich sind.

Kommerzielle Interessen sollen nicht bedient werden. Die nun präziser formulierten Festsetzungen gehen auf diese Problematik entsprechend ein. Von einer Entwertung der Investitionen der Einwenderin ist durch die Änderung des Bebauungsplans „Hasenhecke“ nicht auszugehen.

19. Pablo Brauch, Hindemithstr. 10 a, Aschaffenburg Schreiben vom 02.03.2011

19.1 Anregung:

Als betroffener Grundstückseigentümer möchte ich nach Einsicht in die Bebauungsplanänderung einen Einwand erheben.

Gemäß textlichen Festsetzungen sind in Anlehnung nach Art. 6 Abs. 9 der BayBO grenzständige Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 9,00 m je Grundstücksgrenze ohne Baugenehmigung zulässig.

Hiervon nicht geregelt sind Anwendungen in Bezug auf eine nachträgliche Grundstücksteilung, welche vom Eigentümer bestehender Doppel- oder Kettenhäuser (welche nach WEG in Sonder- und Gemeinschaftseigentum beschrieben sind) veranlasst werden.

In diesen Fällen ist es nicht ausgeschlossen, dass die allgemein formulierte Festsetzung auf jedes neu gebildete Grundstück anzuwenden ist. Folglich könnten hier auf bisherigen Grundstücksgrenzen Nebengebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 27,00 m (max. 3 Wohneinheiten je 9,00 m) entstehen, welche die offene Gartenlandschaft innerhalb der Bebauung massiv beeinträchtigen.

Im Hinblick darauf bitte ich eine verbindliche Regelung in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, welche die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze nach dem heutigen Stand festsetzt.

19.1 Beurteilung:

Die Festsetzungen im Hinblick auf die nun möglichen Grundstücksteilungen wurden wie folgt weiter präzisiert:

- Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze. Auch bei nachträglichen Grundstücksteilungen gilt die zulässige Länge der baulichen Anlagen von max. 9,00 m je Grundstücksgrenze und max. 15,00 m auf dem gesamten Grundstück im Bezug auf das Ursprungsgrundstück.

Während der öffentlichen Auslegung (14.02. – 17.03.2011) wurden der Marktverwaltung gegenüber folgende Anmerkungen bzw. Anregungen mündlich vorgetragen:

20.1 Anregung:

Aufnahme der Straßennamen in den Entwurf.

20.1 Beurteilung:

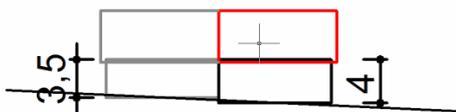
In der Überarbeitung werden die Straßennamen dargestellt.

20.2 Anregung:

Die neue zulässige Wandhöhe von 3,50 bis 4,00 m bergseits und 4,50 bis 5,00 m tal-seits darf nicht dazu führen, dass bestehende Gebäude (z.B. DHH) bergseits tiefer liegen als die DHH tal-seits. Dies sollte generell nur mit Einverständnis des betroffenen Nachbarn möglich sein.

20.2 Beurteilung:

Im Falle der talseitigen Errichtung einer Doppelhaushälfte an ein bestehendes Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass die jeweilige Geländesituation einen großen Höhenunterschied nicht zulässt. Die bisher zulässige Wandhöhe bergseits betrug 3,50 m. Bei gleicher Höheneinstellung auf beiden Grundstücken würde somit nur ein Höhenunterschied von 0,50 m zulässig sein.



Im Baugenehmigungsverfahren werden die Angrenzer ohnehin durch Unterschrift beteiligt, im Freistellungsverfahren besteht die Pflicht zur Information der Angrenzer über das Vorhaben. Die Pläne können dann bei der Gemeinde eingesehen werden, falls dem Angrenzer die Pläne nicht bereits vom Bauherrn vorgestellt wurden.

20.3 Anregung:

Das Grundstück Fl.-Nr. 9090/20 ist bereist mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Deshalb im Entwurf bitte zeichnerische Darstellung für die Grundstücke Fl.-Nrn. 9090/20 und 9090/21 ändern (zwei freistehende Wohngebäude).

20.3 Beurteilung:

Die Darstellung wird geändert.

20.4 Anregung:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 9090/81 ist der Haustyp H 1 (1 VG) festgesetzt. Bezugnehmend auf die bisherige Festsetzung (2 VG) wäre hier der Haustyp H2 festzusetzen.

20.4 Beurteilung:

Der Haustyp H 2 wird festgesetzt.

20.5 Anregung:

Für das Grundstück Fl. Nr. 9090/100 ist eine Grundstücksteilung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Dem Markt Sulzbach wurde zwischenzeitlich ein Vorbescheid erteilt, der eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen Errichtung eines Wohngebäudes in der 90 m Wohnungsverbotzone beinhaltet. Es ist deshalb eine Grundstücksteilung in Ost-West-Richtung vorzusehen.

20.5 Beurteilung:

Die Grundstücksteilung in Ost-West-Richtung wird entsprechend eingezeichnet. Die vorhandene Baugrenze wird angepasst.

Beschluss:

Den Beurteilungen zu den Anregungen und Hinweisen der Bürger durch die Architekturwerkstatt Schöffner wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

c) Anordnung der erneuten öffentlichen Auslegung**Beschluss:**

Für den geänderten Bebauungsplanentwurf „Hasenhecke – Neuaufstellung“ in der Fassung vom 25.05.2011 wird die 2. öffentliche Auslegung angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

Zum Schluss bedankt sich der Vorsitzende bei den Marktgemeinderäten für die Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung um 19.45 Uhr.

Peter Maurer
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer