



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/100/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 01.06.2023
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	24.07.2023		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 77 "Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße,
Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"; Würdigung der Stellungnahme
Bürger 3***

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 3 vom 16.05.2023

alle erhobenen Einwendungen, sowohl von Herrn Prof. Hauth und auch von mir, denen bisher nicht stattgegeben wurde, sollen aufrecht erhalten bleiben.

Einwendungen BP 77 – Ergänzung zum Schreiben von Herrn Prof. Hauth vom 15. Mai 2023.

BEGRÜNDUNG/Entwurf 13. März 2023

Gebäudebestand, bauliche Entwicklung

In den Begründungen zum Bebauungsplan vom April 2011, 21. September 2015, 13. April 2016 und im Entwurf vom 13. März 2023 wurden die Neubauten von Fritz-Walter-Straße 1, Fl.-Nr. 748/93 und Fritz-Walter-Straße 7 und 7 a, Fl.-Nr. 748/115 beispielhaft als Trend einer künftigen (negativen) Erweiterung auf Kosten von Grün- und Freiflächen dargestellt. Stellplätze und Tiefgaragen würden die verbleibenden, ohnehin kaum noch nutzbaren Freibereiche versiegeln. Auch wenn diese Einlassungen der Verfasserin des BP 77 immer wieder wiederholt werden, so stimmen sie einfach nicht.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr.748/93 standen ebenerdige Garagen und die Restfläche war geteert. Zu dem Neubau von 8 Wohnungen und 3 Appartements wurden insgesamt 23 Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze errichtet. Die GRZ lag vor Baubeginn bei 0,9 bis 1,0. Jetzt liegt sie bei **0,59** (siehe Anlage 1).

Auch ist der Bebauungsplanverfasserin entgangen, dass sich auf Fl.-Nr. 748/115 früher eine Tankstelle, später eine Kfz-Werkstätte befand. Es gab in der Wohnumgebung ständig Beschwerden wegen der Lärmbelästigung. Die GRZ betrug damals ca. 0,9. In Anlage 2 habe ich die GRZ/neu unter der Aufteilung der Flächen berechnet:

- ohne Unterbau,
- bei Überdeckung der TG mit 30 cm für Rasen,
- bei Überdeckung der TG mit 50 cm für Pflanzflächen.

Die GRZ (1 und 2) beträgt **0,63**.

Berücksichtigt man noch die wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Parkflächen, so verbessern diese Details die positive ökologische Gesamtbilanz gegenüber dem ursprünglichen Bodenaufbau. Hier von einem negativen Trend zu sprechen ist reine Wahrsagerei. Die GRZ liegt nach Berechnung der Bebauungsplanverfasserin für Fl.-Nr. 748/93 bei 0,76 und für Fl.-Nr. 748/115 bei 0,81. Sie weichen zu meiner Berechnung um ca. 25 % ab.

Sogar beim zwischenzeitlich abgelehnten Entwurf – Fritz-Walter-Straße 5 – errechnet sich eine GRZ neu on **0,77** im Vergleich zum Bestand mit 0,73 (siehe Anlage 3). Der marginale Unterschied wird leicht wettgemacht durch die Aufbringung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätzen, sowie durch die geplante Begrünung der Dachflächen. Des Weiteren sind folgende Gründe für die Sinnfälligkeit der Bauten Fritz-Walter-Straße 1 und 7 sowie des abgelehnten Anbaus an der Fritz-Walter-Straße 5 erwähnenswert:

- dringender Wohnungsbedarf,
- beste geografische Lage im Ort (unter 500 m fußläufig),
zum Zentrum,
zum Einkaufen,
zur S-Bahn,
zu den Schulen und Kindergärten,
zu den Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbad, Turnhalle etc.
- Ost-West-Ausrichtung der Gebäude mit optimaler Besonnung.
- Geringe Wohnnebenkosten durch tiefe, kompakte und moderne Grundrisse, große Bäder mit Fenster und offene Küchen.
- Vollwärmeschutz, Ziegelmassivbau, einfache Bedachung (Pulldach).
- Aufzug im Gebäude.
- Behindertengerechter Zugang.
- Kein unnötiger Grundstücksverbrauch auf der „grünen Wiese“.
- Vorhandene Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom – geringster Aufwand.
- Bauzeit 2001 und 2005 – damals noch relativ preiswertes Bauen möglich.
- Gemischte Bewohnerstruktur.
- Das Wohnumfeld wurde durch diese Bauten erheblich verbessert.

Flächen für Kinderspiel

Drei große Kinderspielflächen sollen, aufbauend auf die frühere Planung der Firma Raumbau, flächenmäßig gesichert und ausgebaut werden. Größte Bedenken sind anzumelden bezüglich der Lage des Spielplatzes in der Mitte des Plangebiets. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur westlich vorbeiführenden Christl-Cranz-Straße. Nicht nur das örtliche Verkehrsaufkommen ist dort groß, sondern auch der Lastwagenverkehr für das angrenzende Gewerbegebiet. Die spielenden Kinder wären bei Beibehaltung des Standortes erheblich gefährdet und durch Verkehr und Abgase beeinträchtigt.

Die Kritik an der Ausgestaltung und am dauerhaften Unterhalt der Kinderspielplätze im gesamten Planungsgebiet ist berechtigt. In den Anlagen 4, 5 und 6 übermittle ich

Ihnen Protokolle von Eigentümergebungen aus den Jahren 2000, 2002 und 2015. Aus denen geht hervor, dass sowohl die Eigentümer als auch die Hausverwaltungen die vorhandenen Spielgeräte und Sandkästen entfernen lassen – ohne Absprache mit der Gemeinde. Die Eigentümer von Fl.-Nr. 748/65 beantragten sogar, Dornengewächse einzupflanzen, um die Kinder von der Spielfläche fernzuhalten. Im Falle der Fritz-Walter-Straße 7 und 7a habe ich den Spielplatz auf Eigeninitiative möbliert und aus dem Dornröschenschlaf erweckt (siehe Anlage 7).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Pkt. 1.1.3 sind ausdrücklich zusätzliche Wärmedämmungen an den Gebäuden zulässig. Mit einer Kommunalwand grenzt das Anwesen Fl.-Nr. 748/75 an mein Grundstück. Die widerrechtliche Überbauung beträgt ca. 15 cm. Aus diesem Grund stimme ich einer zusätzlichen Wärmedämmung nicht zu (siehe Anlage 8).

1.2 Flächen für Nebenanlagen

Unter Pkt. 1.2.1 sind Tiefgaragen zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m gewährleistet ist.

Der höchste Wasserstand (HHW) beträgt in diesem Gebiet 461,15 über NN (ca. 1,80 m unter Gelände). Der tatsächliche Wasserstand liegt bei 3,00 m. Bei Überdeckung der TG-Decke von 30 m liegt die Fundamentunterkante der TG bei ca. 460,00 über NN. Bei einer Tieferlegung der TG um 70 cm wären folgende zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

- Wasserhaltung,
- erhöhte Dimensionierung der statisch relevanten Bauteile (Decke/Bodensicherung gegen Auftrieb),
- längere Rampenabfahrten,
- erhöhter Aufwand für die Abdichtung und
- Spundwände.

Dieser Aufwand würde zu Herstellungskosten der einzelnen TG-Plätze von Euro 40.000,00 bis Euro 70.000,00 führen. Der Passus mit der Forderung von 1,00 m Überdeckung ist wirtschaftlich also nicht vertretbar (siehe Anlage 9).

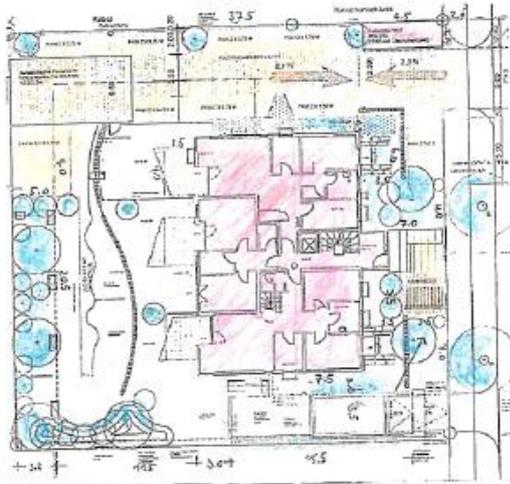
Unter Pkt. 1.2.2 sind Stellplätze nur in den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen zulässig. Auf Fl.-Nr. 748/76 sind 20 Stellplätze eingezeichnet. Nach örtlichem Aufmaß sind die Zufahrtsbreiten fehlerhaft (siehe Anlage 10). Um ausfahren zu können, muss ein umständliches und gefahrenträchtiges Rückwärtsfahren absolviert werden. Von den Benutzern wird schon lange Zeit auf die beengten Zufahrtsverhältnisse hingewiesen. Die Zufahrtsbreiten müssen nach GvA § 4 BayBO ausgeführt werden. Die Fahrgassenbreite muss 6,00 m betragen, bei senkrechter Aufstellung und einer Breite der Stellplätze von 2,50 m.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Einfriedungen

Um künftigen widerrechtlichen Müllablagerungen vorzubeugen, ist an der Ecke Fritz-Walter-Straße 5 und dem Stichweg die Errichtung eines Sichtschutzaunes von 1,80 m Höhe erforderlich (siehe Anlage 11).

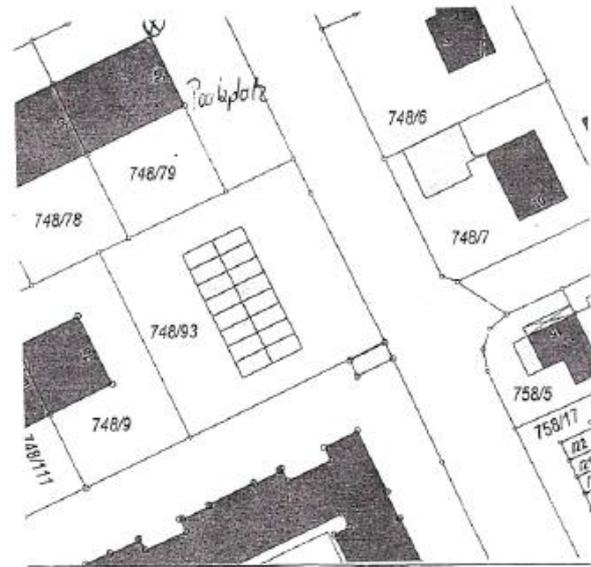
ANLAGE 1



Fl.-Nr. 748/93 = 1230qm
 WOHNANLAGE FRITZ-WALTER-STR. 1 M1:200

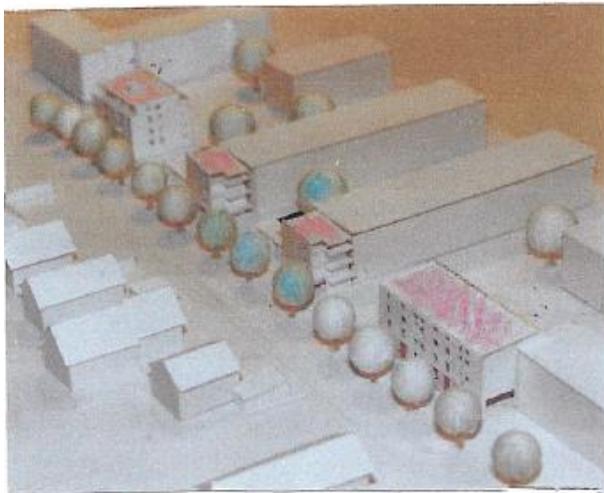
- GEMAUDE
- BEFESTIGTE FLÄCHEN, WASSERDURCHLÄSSIG } 326qm
- KEINE UNTERBALANDE } 205qm
- MONTUS 30-50cm FÜR GRAS U. BEPFLANZUNG } 299qm
- } 504qm

ÜBERBAUTE BAU-BEFESTIGTE FLÄCHE = 1230qm - 504qm = 726qm
 GRZ = $\frac{726}{1230} = 0,59$



Fl. Nr. 748/93

GRZ > 0.9



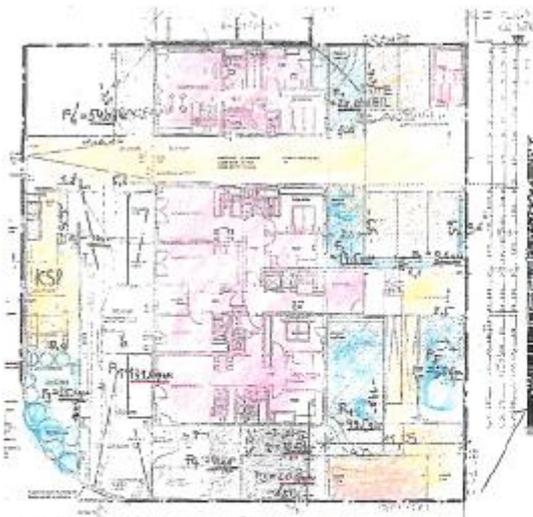
MODELL GESAMTANLAGE 1999
 FRITZ-WALTER-STR. 1 - 7



LAGEPLAN



FL.-NR. 748/15 - EHEMALIGE TANKSTELLE
FRITZ-WALTER-STR. 7 NEUFABRN

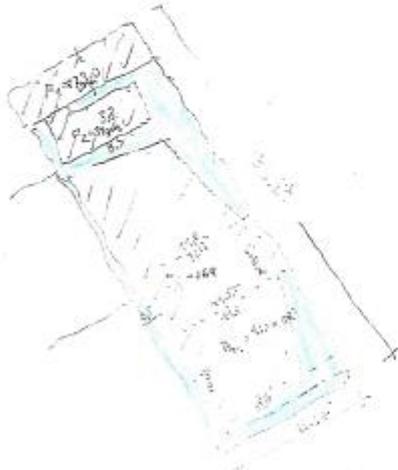


ANSICHT VON NO

FL.-NR. 748/15 = 1200qm
 WOHNANLAGE FRITZ-WALTER-STR. 7 EC 1:200
 □ GEBÄUDE
 □ BEFESTIGTE FLÄCHEN, WÄRMEDICH.
 □ KEINE UNTERKELLUNG 131,4 qm
 □ HORNUS 10cm FÜR RAUCHEN 291,0 qm
 □ HORNUS 50cm PRAXISFÄHIG 300,0 qm
 □ 700,0 qm
 □ 439,4 qm
 BEFESTIGTE/ÜBERBAUTE FLÄCHE = 1200 qm - 760,6 qm = 439,4 qm
 C/G_{net} = $\frac{760,6}{1700}$ = 0,45

9.5.2005

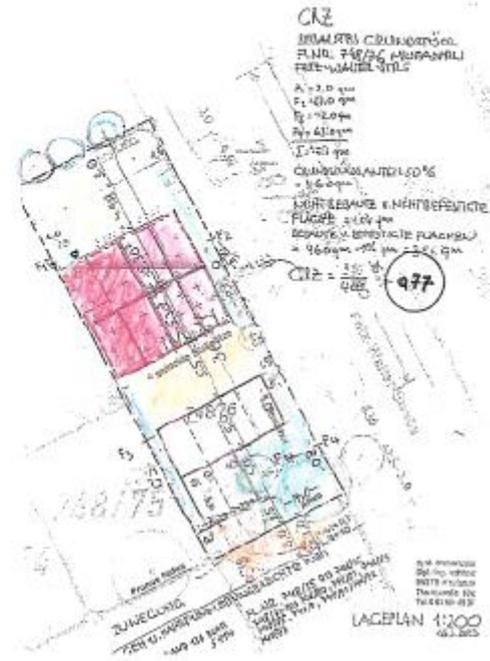
FRITZ-WALTER-STR. 5



FL.-NR. 748/76 DERZEITIGE NUTZUNG

BRUTTO FLÄCHE = 100,90 m²
 NETTO FLÄCHE = 100,90 m²
 FLÄCHE = 100,90 m²
 M² = 100,90 m² / 100,90 m² = 1,00

GRZ = $\frac{100,90}{100,90}$ 0,73



GEPLANTES BV

P R O T O K O L L / NEUBO

**aufgenommen in der ordentlichen Eigentümerversammlung am 24. Mai 2000
für das Anwesen 1008 / Tiefgaragenanlage in Neufahrn**

Die Eigentümerversammlung findet im Hotel „Krone“ in Neufahrn, Echinger Straße 23, statt. Zur Wohnungseigentümerversammlung wurde durch die Hausverwaltung mit Schreiben vom 27.04.2000 form- und fristgerecht eingeladen. Die Hausverwaltung ist vertreten durch Herrn Schlachter als Versammlungsleiter, der gleichzeitig die Protokollführung mittels Dictaphon übernimmt. Die anwesenden Eigentümer sind damit einverstanden.

Um 18.40 Uhr eröffnet Herr Schlachter die Eigentümerversammlung und gibt bekannt, daß von den eingeladenen 216 Garagen- und Stellplatzbesitzern insgesamt 37 Eigentümer einschl. abgegebener Vollmachten vertreten sind.
Zur Tagesordnung ergeben sich keine Einwände.

TOP 6: Allgemeine Aussprache / Sonstiges

Die Acrylglaskuppeln, als Überdachung bei den Garagenabfahrten, sollen gereinigt werden. Im weiteren soll der Hausmeister angewiesen werden, daß die TG-Abgänge in kürzeren Abständen zu reinigen sind.

Der auf den Garagengrundstück befindliche Kinderspielplatz wird durch die anwesenden Garageneigentümer angesprochen, ob hier nicht eine gänzliche Auflösung möglich ist insoweit, als die Sandgrube mit Humus verfüllt wird und ggf. Sträucher und Bäume gepflanzt werden.

Die Verwaltung soll für die nächste Eigentümerversammlung dieses Thema als Tagesordnungspunkt vorsehen und entsprechende Kostenangebote zur Gestaltung vorlegen. Hierbei sind auch die vorhandenen Bänke abzumontieren.

Bei der Garagenabfahrt sollen entsprechende Sträucher geschnitten und die Gläser für die Ampelanlage erneuert werden.

Nachdem dann keine weiteren Fragen und Anträge mehr anstehen, kann die Eigentümerversammlung, mit Dank an die Garageneigentümer, um 19.40 Uhr beendet werden.

München, den 15. Juni 2000/Schl-nk

P R O T O K O L L / NEUBAU

aufgenommen in der ordentlichen Eigentümerversammlung am 26. Juni 2002
für das Anwesen 1008 / Tiefgaragenanlage in 85375 Neufahrn

Die Eigentümerversammlung findet im Gasthof „Hotel Meisberger“ („Bahnhofsgaststätte“) in Neufahrn, Bahnhofstraße 54, statt.

Die Einladung zur Versammlung erging mit Schreiben vom 04.06.2002 form- und fristgerecht an alle Eigentümer. Die Hausverwaltung ist vertreten durch Herrn Schlachter als Geschäftsführer und Versammlungsleiter, der gleichzeitig die Protokollführung mittels Dictaphon übernimmt. Die anwesenden Eigentümer sind damit einverstanden.

Um 18.40 Uhr begrüßt Herr Schlachter die anwesenden Garageneigentümer, eröffnet die ordentliche Versammlung und gibt bekannt, daß von den eingeladenen 216 Garagen- und Stellplatzeigentümern insgesamt 113 Eigentümer einschl. abgegebener Vollmachten vertreten sind und damit die Beschlußfähigkeit gegeben ist.

Einwände bzw. Ergänzungen zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Antrag zu a)

Die Garageneigentümergeinschaft möge beschließen, die Umgestaltung des vorhandenen Kinderspielplatzes wird, in Änderung des Beschlusses vom 26.04.01/TOP 4, wie folgt durchgeführt:

*Die vorhandene runde Sandgrube wird mit Humusboden aufgefüllt, und die komplette Fläche wird mit etwas höheren Pflanzen und Dornengewächsen bepflanzt.
Die vorhandenen Pflasterflächen bleiben erhalten; diese sind aufgrund von Ausbrüchen auszubessern; so dann sind im Pflasterbereich als Ersatz Pflanzkübel in Beton, ebenfalls mit Bepflanzung, aufzustellen.*

Die Verwaltung wird hiermit beauftragt, bei der Gemeinde Neufahrn die Genehmigung zur Auflösung dieses Kinderspielplatzes einzuholen.

Die zu erwartenden Kosten von ca. 5 bis 8tausend Euro werden aus der Reparaturrücklage entnommen.

Beschluß

Der Antrag ist mit 2 Geegastimmen und 1 Stimmenthaltung mehrheitlich angenommen.

FRITZ-WALTER-STR. 7

HAUSVERWALTUNG LECHELMAYR IMMOBILIENVERMITTLUNGS GMBH

BAHNHOFSTRASSE 26 * 85375 NEUFABRN * TEL 08165/9547-0 * FAX 08165/954747

PROTOKOLL

zur ordentlichen Jahresversammlung vom 23.04.2015 der Eigentümergemeinschaft Carl-Diem-Str. 7 & 7a, 85375 Neufahrn. Die Versammlung wurde im Büro der Hausverwaltung Bahnhofstr. 26, 85375 Neufahrn, abgehalten.

Die Verwaltung hatte zur ordentlichen Jahresversammlung form- und fristgerecht mit der Einladung vom 08.04.2015 eingeladen. Die Versammlung wurde von Frau Gitzen, Prokuristin der Hausverwaltung Lechelmayr GmbH, um 18.10 Uhr eröffnet. Es sind 671,97 /1.000stel Miteigentumsanteile anwesend oder durch Vollmachten vertreten. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände vorgebracht. Protokollführer ist Pinks, Dipl.-Ing. (FH) Architektur, Mitarbeiterin der Hausverwaltung

Zu den Tagesordnungspunkten:

1.) Bericht des Verwalters 2014

- **Aussenfläche rückwärtiges Grundstück:** Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass dieses ungepflegt ist. Die Verwaltung wird den Hausmeister auf die Pflege hinweisen. Ebenfalls befindet sich auf diesem Teilstück ein Sandkasten, der marode ist. Die Hausverwaltung empfiehlt, diesen entfernen zu lassen. **Der Verwalter wird prüfen, ob die Entfernung zulässig ist.** Falls ja, wird der Sandkasten entfernt. Falls dieser aufgrund behördlicher Auflagen bleiben muss, wird die Verwaltung die Instandsetzung und Pflege veranlassen. Die anwesenden Eigentümer sind hiermit einverstanden. Das Eingangstor ist instandsetzungsbedürftig (lässt sich nicht mehr schließen). Der Verwalter wird die Reparatur veranlassen.

	HAUSVERWALTUNG LECHELMAYR IMMOBILIENVERMITTLUNGS GMBH	
	HAUSVERWALTUNGEN IMMOBILIEN- VERMITTLUNG VERMIETUNGEN	LOHWEG 27 85375 NEUFABRN TEL 08165/9547-0 www.lechelmayr.de info@lechelmayr.de

PROTOKOLL

zur ordentlichen Jahresversammlung vom 22.05.2017 der Eigentümergemeinschaft Carl-Diem-Str. 7 & 7a, 85375 Neufahrn. Die Versammlung wurde im Büro der Hausverwaltung Lohweg 27, 85375 Neufahrn, abgehalten.

Die Verwaltung hatte zur ordentlichen Jahresversammlung form- und fristgerecht mit der Einladung vom 04.05.2017 eingeladen. Die Versammlung wurde von Frau Gitzen, Prokuristin der Hausverwaltung Lechelmayr GmbH, um 18.00 Uhr eröffnet. Es sind 695,69 /1.000stel Miteigentumsanteile anwesend oder durch Vollmachten vertreten. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände vorgebracht. Protokollführer ist Nicole Pohl, Mitarbeiterin der Hausverwaltung.

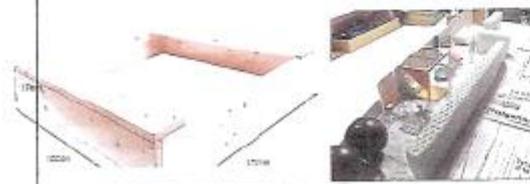
Zu den Tagesordnungspunkten:

1.) Bericht des Verwalters

- **Spielplatz:** Herr Stegshuster erinnert daran, dass der Sandkasten entfernt wurde und gemäß der Vorgaben hierfür ein Ersatz geschaffen werden müsse. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich mehrheitlich gegen das Aufstellen von Spielgeräten oder eines Sandkastens aus.



KSP Fritz-Walter-Str. 7 u. 7a



WIPPE
ANSTELLE FISCH!



MUSTER
KLEINE PERGOLA

KSP

FRITZ-WALTER-STR. 7

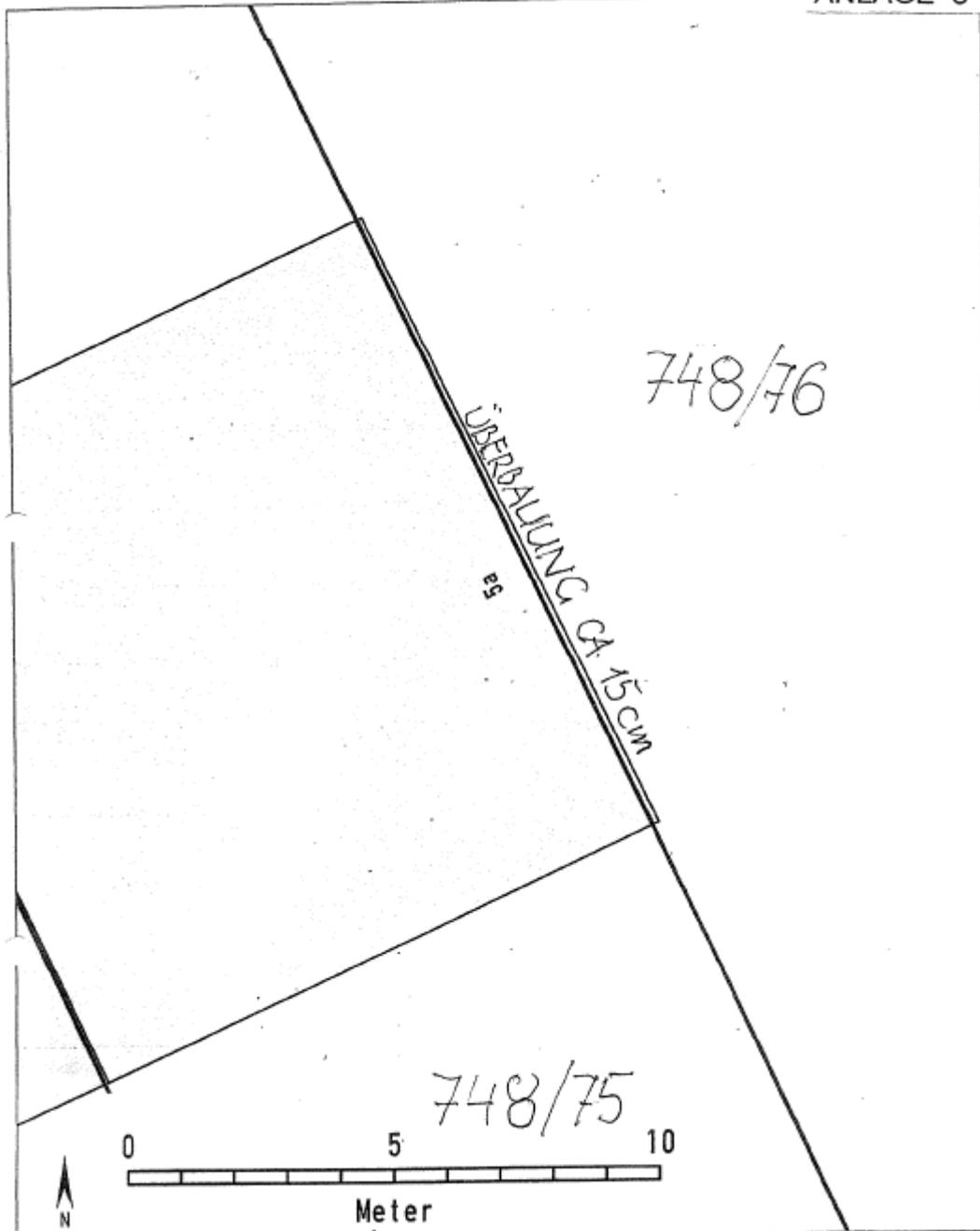
NEUFÄHRN

NACH BP 77

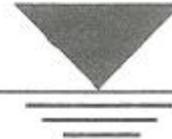
REAKTIVIERUNG ERFORDERLICH

PLANZEICHEN+TEXT

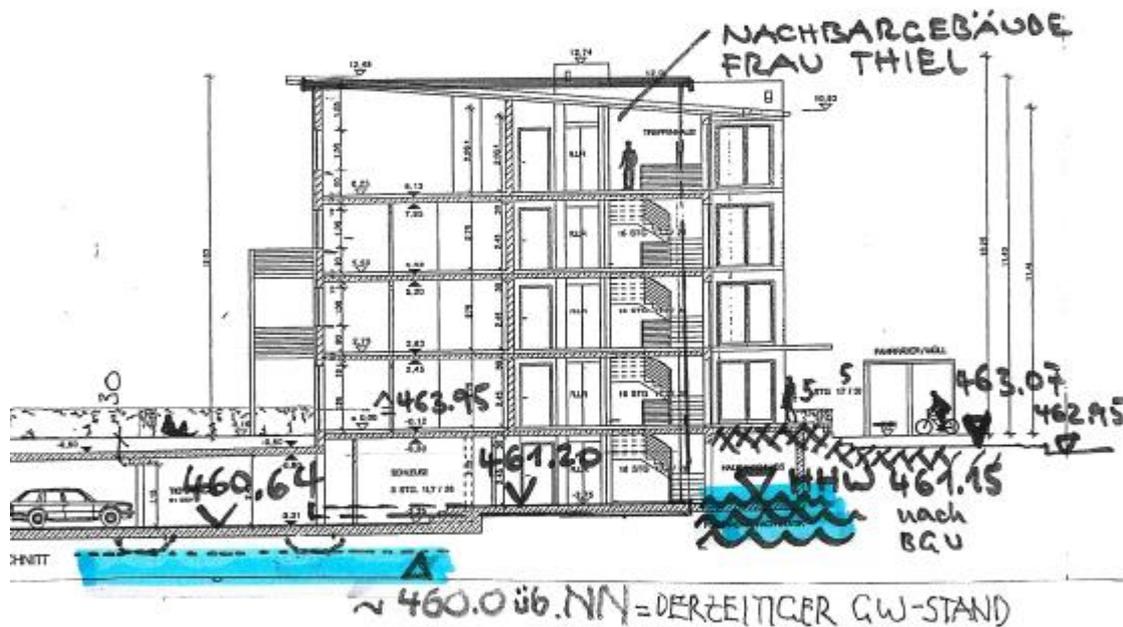
NACH § 9 (1) BauGB



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:100



BEISPIEL F-W-STR. 7+7a



Festlegung HHW 1940 für das Baugebiet

Über die Rekonstruktionen der GW-Stände, wie in Tabelle 1 und Tabelle 2 dargestellt, ergibt sich als HHW 1940 für den Standort des Brunnens TC Neufahrn, der dem Standort des Neubaugebietes gleichgesetzt werden kann, ein GW-Stand von 460,84 m üB. NN.

Bei Zugabe des üblichen Sicherheitszuschlages von 0,3 m ergibt sich für die statische Bemessung der Bauten ein gerundeter

HHW inkl. Sicherheitszuschlag = 461,15 m üB. NN.

Auszug aus BP – Entwurf 77
 Zu geringe Fahrgassenbreite;
 Durch Schrägstellung der Stellplätze
 Ausparken nur rückwärts möglich!



6 GaV 84 Gängerechnung

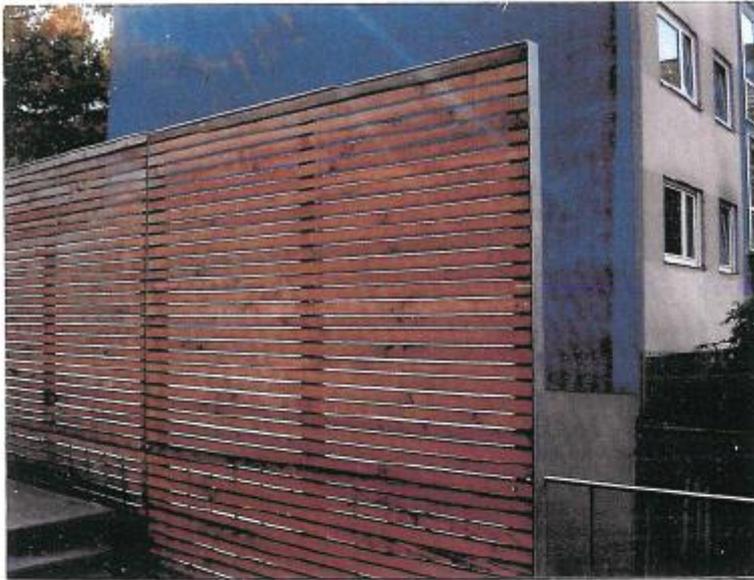
- 8.4° Einstellplätze und Fahrgassen. (1) Die notwendige Einstellplatzlänge muss mindestens 5 m lang sein. Die freie Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen:
- 2,20 m, wenn keine Längsreihe.
 - 2,40 m, wenn eine Längsreihe.
 - 2,50 m, wenn jede Längsreihe des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Bereichsgrenzen begrenzt ist.
 - 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.
- (2) Fahrgassen müssen, soweit sie unmittelbar zur Zu- oder Abfahrt von Einstellplätzen dienen, hinsichtlich ihrer Breite mindestens die Anforderungen der folgenden Tabelle erfüllen. Zwischenräume sind geschüttet vorzuschreiben.

Anordnung der Einstellplätze zur Fahrgasse	Erforderliche Fahrgassenbreite (je m bei einer Einstellplatzbreite von		
	2,20 m	2,40 m	3,50 m
90°	0,90	0,75	0,80
45°	1,20	1,25	1,00
45°	3,50	3,25	3,00

(3) Fahrgassen in Straß- und Großparken müssen, soweit sie nicht unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Einstellplätzen dienen, mindestens 3 m, bei Gegenverkehr mindestens 5 m breit sein.

(4) Einstellplätze auf hochkantigen Flächenflächen bestehen abweichend von Absatz 1 Nr. 1 bis 3 nur 2,30 m breit zu sein; die Fahrgassen müssen mindestens 3 m breit sein, wenn die Hochkantflächen Fahrgassen haben oder beim Abdrücken in die Fahrgasse übersteigen. Einstellplätze auf geneigten kreisförmigen Halbkreisen sind in allenfalls zugunsten des Gehens nicht zulässig.





ANLAGE 11
SICHTSCHUTZ
ÖSTERR. GEBIRGS-
KARLSTADT



GRÜNSTREIFEN GEMEINS. ANSCHLUSSE
CARL-DIEM-STR. 5



CARL-DIEM-STR. 5
25.4.2006



CARL-DIEM-STR. 5
25.4.2006



MÜLLLAGERUNG CARL-DIEM-STR. 5
25.01.2006



CARL-DIEM-STR. 5
25.4.2006

MÜLL
FRITZ-WALTER-
STR. 3 - 5

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der bisher vom Stellungnehmer bzw. dessen anwaltlicher Vertretung vorgetragene(n) Stellungnahme(n) wird auf die hierzu erfolgten Würdigungen durch den Gemeinderat verwiesen.

Grundsätzlich sind die Argumente wie fußläufige Lage zu gemeindlichen Einrichtungen,

Wärmeschutz etc. in der Stellungnahme für ein zentrumsnahes Wohnen statthaft und auch im Sinne der Gemeinde. Sie sind jedoch überwiegend allgemeiner Art und treffen grundsätzlich auf Neubauten im Ortsbereich zu. Auf die konkrete Situation bezogen müssen sie jedoch gegen die Nachteile abgewogen werden, die mit einer zusätzlichen baulichen Verdichtung verbunden sind, und die unter Punkt 1 der Begründung als Anlass der Planung erläutert werden.

Die bereits im Rahmen einer Nachverdichtung errichteten Anbauten Fritz-Walter-Straße 1 und 7 sind bereits als Bestandsbauten im Bebauungsplan dargestellt. Die angeführten Verbesserungen des Wohnumfeldes können nicht wirklich bestätigt werden. Eine soziale Anbindung und Eingliederung ins Gebiet wird durch abschirmende Maßnahmen eher erschwert. Die vom Antragsteller gewünschten weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten werden von der Bauverwaltung nicht unterstützt und widersprechen der vom Gemeinderat als Zielvorgabe vorgegebenen Festschreibung auf den Bestand.

Flächen für Kinderspiel:

Die Bedenken gegen einen Spielplatz in der Mitte des Bebauungsplangebietes können durch entsprechend Detailplanung ausgeräumt werden, indem eine dichte Bepflanzung und Einfriedung zur Christl-Cranz-Straße vorgenommen wird. Eine Gefahr für spielende Kinder auf dieser Fläche kann hier abgewendet werden. Die vorgenommenen Verbesserungen an der Kinderspielfläche Fritz-Walter Straße 7/7a werden positiv zur Kenntnis genommen. Leider sind die zwei Quartiersspielplätze im Norden und der Mitte des Plangebietes noch immer nicht vorhanden bzw. weiterhin in einem desaströsen Zustand.

Zu Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (Textfestsetzung 1.1.3): Eine widerrechtliche Überbauung eines nachbarlichen Grundstücks durch Wärmedämmung ist durch die Textfestsetzung nicht abgedeckt. Lediglich wird klargestellt, dass die Baugrenzen durch nachträgliche Maßnahmen der Wärmedämmung überschritten werden dürfen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die richterliche Rechtsprechung, nach Kenntnisstand der Gemeinde, Grundstückseigentümer unter gewissen Umständen dazu verpflichtet, Überbauungen für Wärmedämmungen zu dulden.

Zu Flächen für Nebenanlagen:

- Tiefgaragen:

Eine Überdeckung einer Tiefgarage von nur 30 cm, um Baukosten zu sparen, ist nicht ausreichend für eine Begrünung, nicht einmal für eine Rasenfläche. Der Vorschlag wird daher abgelehnt.

- Stellplätze auf Fl.-Nr. 748/76:

Die angeführten Maße beziehen sich auf Einstellplätze gem. § 4 GaStellV. Modifizierungen sind demnach möglich hinsichtlich der Stellplatzbreiten, Winkel zur Fahrgasse, Fahrgassenbreiten. Der Bebauungsplan lässt geringfügige Anpassungen zu und orientiert sich ansonsten am seit Jahren funktionalen Bestand.

Zu Örtliche Bauvorschriften (2.1 Einfriedungen):

Hier werden im Rahmen der Stellungnahme keine Themen von Einfriedungen angesprochen, sondern vielmehr ein Sichtschutz für eine Müllsammelfläche. Sichtschutz jedoch allein ist keine Lösung für die Problematik von Müllablagerungen. Die zuständigen Grundstückseigentümer bzw. Hausverwaltungen können bei Bedarf die Errichtung von absperrbaren Müllsammelstellen beantragen. Diese sind nämlich gemäß Festsetzung 1.1.4 ausnahmsweise zulässig und somit möglich.

Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen. Am bisherigen Konzept des Bebauungsplanes wird festgehalten.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--