

TÖBs		
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Amt für Wasser- und Bodenschutz Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 07.03.2018</p> <p>Im vorliegenden Entwurf werden die Belange des Wasser- und Bodenschutzes bereits größtenteils in unserem Interesse berücksichtigt. Insbesondere die Nachverdichtung im Innenbereich begrüßen wir aus Sicht des Bodenschutzes. Sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise sowie im Weiteren zu berücksichtigende Punkte ebenfalls berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen:</p> <p><u>Abwasser</u></p> <p><u>Niederschlagswasser</u> <u>Anerkannte Regeln der Technik</u> Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p><u>Dacheindeckungen</u> In den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 7.1 wird festgesetzt, dass kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein müssen, um die Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Wir bitten zu ergänzen, dass hierdurch die Kontamination des Niederschlagswassers durch Metallionen verhindert werden soll. Dies ist auch hinsichtlich einer eventuellen Regenwassernutzung von Belang.</p> <p><u>Regenwassernutzung</u> In den Örtlichen Bauvorschriften wird unter Nr. 4 festgesetzt, dass das Niederschlagswasser in Zisternen mit Drosseleinrichtung zu sammeln ist. Dies wird von uns begrüßt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich diese Festsetzung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechende Ziffer bekommt folgende neue Fassung: “Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sowie Dachrinnen und Fallrohre sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens und des Niederschlagswassers durch Metallionen zu befürchten ist.”</p> <p>Wird korrigiert.</p>

<p>zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung auf § 1 (6) Nr. 7 statt § 1 (5) Nr. 7 BauGB bezieht.</p> <p>Der Überlauf der Zisternen darf nicht unterirdisch versickert werden, da es sich hierbei wegen der fehlenden Bodenpassage durch 30 cm mächtigen bewachsenen Boden nicht um eine erlaubnisfreie Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung handelt. Für die Zisterne sollte ein Drosselabfluss festgelegt werden.</p> <p>Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungs-technisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Flächenversiegelung Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren. • Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden. • Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ –wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt ergänzt: “Diese müssen einen Nutzinhalt von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelte Fläche, mindestens jedoch 3 m³ aufweisen. Die oberen 2 m³ jeder Zisterne sind mit einem konstanten Drosselabfluss von 1,5 l/s auszustatten.”</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planänderung betrifft nur ein Grundstück. Straßen und Wege sind nicht festgesetzt.</p> <p>Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften regelt bereits, dass unbebaute Grundstücksflächen begrünt werden müssen.</p> <p>Ziffer 2.2.1 der örtlichen Bauvorschriften lautet wie folgt: „Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wasser-gebundener Decke zu versehen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Abflussbeiwert von weniger als 0,8 einzuhalten.“</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden. <p>Umgang mit Bodenmaterial Der Entwurf enthält schon im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden werden noch Ergänzungen bzw. Korrekturen angegeben:</p> <p>Unter Nr. 3 der Hinweise wird auf die technischen Regeln der LAGA – „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ verwiesen. Die technischen Regeln der LAGA-Mitteilung 20 wurden jedoch nicht von der LAGA veröffentlicht. Stattdessen ist in Baden-Württemberg die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (VwV Boden) zu beachten. Daher sollte die Formulierung folgendermaßen lauten:</p> <p>„Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.“</p> <p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.“</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da das Gebäude mit einer Tiefgarage versehen wird. Auf Grund der Topographie ist die Zufahrt auf der Rückseite des geplanten Gebäudes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziffer 3 der Hinweise wird entsprechend korrigiert.</p>
---	--

	<p><u>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</u> Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird in Teil C als zusätzlicher Hinweis aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 79083 Freiburg i. Br.</p> <p style="text-align: center;">Schreiben vom 02.02.2018</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Keine nähere raumordnerische Stellungnahme erforderlich, da der Änderungsbereich sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan als auch im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche enthalten ist.</p> <p>Hinweise</p> <p>1 Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Endlins Breiten II“ entspricht nicht nur den raumordnerischen Zielsetzungen einer möglichst flächensparenden und am Bestand orientierten Siedlungsentwicklung (Planziel 3.1.9 sowie Grundsätze 1.1, 1.4 Satz 3 und 3.2.2 Landesentwicklungsplan 2002), sondern auch dem raumordnerischen Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen deshalb keine grundsätzlichen Bedenken dagegen, im Bereich des bislang noch mit einem landwirtschaftlichen Gebäude mit einem Wohn- und einem Ökonomieteil bebauten Flurstück 5108/1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrfamilien- bzw. Doppelhaus mit 6 Wohneinheiten zu schaffen.</p> <p>2. Ob bzw. inwieweit die zum Bebauungsplanentwurf vorgelegten Ausführungen und Unterlagen zu den Umweltwirkungen dieser Planung (v. a. artenschutzrechtliche Vorprüfung) sowie die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Fachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p> <p>Das Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises erhält Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.3</p>	<p>NABU Schwarzwald - Baar Thomas Schalk Stöckerbergle 4/1 78050 Villingen-Schwenningen</p> <p style="text-align: center;">Schreiben vom März 2018</p> <p>Diese Stellungnahme zum oben genannten Verfahren erfolgt im Auftrag der NABU Landesverbandes von Baden-Württemberg und des LNVs.</p> <p>Wir schließen uns den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung an, was die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen angeht.</p> <p>Der Bestand der Mehlschwalbe geht leider dramatisch zurück. Deshalb ist jeder noch genutzte Niststandort wichtig. Wir drängen deshalb darauf, in der Umgebung an einem dafür geeigneten Haus den Vögeln 2-4 künstliche Nester mit Kotbrett anzubieten (siehe artenschutzrechtliche Vorprüfung).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass trotz des Gefährdungsstatus der Mehlschwalbe für sie sowie die anderen genannten Arten beim Abbruch des Gebäudes nicht von Beeinträchtigung der lokalen Population ausgegangen werden kann, da Ausweichstandorte in der Umgebung zur Verfügung stehen. D.h. Ersatzmaßnahmen sind nicht zwingend erforderlich, werden aber empfohlen, da der Standort offensichtlich besondere Eignung aufweist. Dies ist mittels Nisthilfen einfach umzusetzen.</p>

	<p>Ferner muss vor dem Abriss des Gebäudes der Dachstuhl auf die Nutzung durch Fledermäuse untersucht werden. (BNatSchG § 44). Werden bei der Begehung Fledermausquartiere festgestellt, müssen angesichts des Gefährdungsstatus je nach Umfang Ersatzquartiere geschaffen werden (siehe artenschutzrechtliche Vorprüfung).</p> <p>Wir bitten um eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Unter Ziffer C wird daher folgende Empfehlung als Ziffer 5 „Nisthilfen für Mehlschwalben“ aufgenommen: „Es wird empfohlen, für Mehlschwalben geeignete Nisthilfen, wie in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellt, zu schaffen.“ Am Freitag, 02.03.2018, untersuchte Frau Körner vom Büro ARCUS das Gebäude. Dabei kam sie zu folgendem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Winterquartiere sind keine vorhanden. • Zwischen- und Sommerquartiere sind vor allem in der verkleideten Fassade des Ökonomieteils und der Isolierung des Dachstuhls des Wohngebäudes möglich (Spuren wie Kotreste nicht unbedingt außen sichtbar, Einschulpmöglichkeiten bestehen auf alle Fälle). Hinweise auf längerfristige Sommerquartiere/ Wochenstuben freihängender Arten konnten keine festgestellt werden <p>Wird zugesichert.</p>
<p>1.4</p>	<p>Umweltbüro GVV Donaueschingen</p> <p style="text-align: center;">Schreiben vom 22.02.2018</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Der Artenschutz sollten in die Festsetzungen verbindlich aufgenommen werden.</p> <p>A. Standort/Landschaftsbild Es handelt sich um die Neuaufteilung und -bebauung eines innerörtlichen Grundstücks im Norden von Aufen.</p> <p>B. Naturschutz</p> <p>Natur- und Artenschutzaspekte wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht: Die naturschutzrechtlich zwingenden Vermeidungsmaßnahmen (Verletzungs- und Tötungsverbot) aus der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung müssen in Teil B – Örtliche Bauvorschriften aufgenommen und verbindlich festgesetzt werden:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird, da es sich um eine planungsrechtliche Empfehlung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt, wie folgt nachgekommen: Im Teil A planungsrechtliche Festsetzungen wird unter Ziffer 7 folgende zusätzliche Festsetzung getroffen:</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Fledermäuse: Abriss der Bestandsgebäude nur von November – Februar • Vogelschutz: Abriss der Bestandsgebäude nur von Oktober – Februar <p>Der Hinweis auf die erforderliche Begehung vor Abriss und sich daraus eventuell ergebenden CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sollten ebenfalls in Teil B aufgenommen werden.</p> <p>Die Anbringung von Nisthilfen für Schwalben sollte empfohlen werden. Sollte ein Abriss bereits für das Sommerhalbjahr 2018 geplant sein, ist vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachkundigen nachzuweisen, dass keine Fledermauspopulation und kein Schwalbenbrutpaar vorhanden sind.</p> <p>C. Bebauungsvorschriften</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist in der Nutzungsschablone eine GFZ von 1,0 und in der Legende eine GFZ von 1,2 angegeben. Dies sollte vereinheitlicht werden.</p> <p>Unter Örtliche Bauvorschriften „B, 2.2 – Wege, Zufahrten, Stellplätze“ sollte eine wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Zufahrten vorgeschrieben werden.</p> <p>Die Erhöhung der GRZ von 0,15 auf 0,4 und der GFZ von 0,25 auf 1,0 wird als innerörtliche Nachverdichtung begrüßt.</p>	<p><u>„Zeitliche Abbruchregelung</u> Der Abbruch vom zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehender Gebäudeteile im Geltungsbereich ist zum Schutz der Mehlschwalben nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März) zulässig. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist der Abbruch der noch bestehenden Gebäudeteile nur vom November bis Februar zulässig.“</p> <p>Unter Ziffer C wird folgende Empfehlung aufgenommen: <u>„Ersatzquartiere für Fledermäuse</u> Werden vor dem Abbruch Fledermausquartiere festgestellt, müssen in einem Umfang, der dem Gefährdungsstatus entspricht, Ersatzquartiere geschaffen werden. Vorgeschlagen werden Fassadenkästen oder für Fledermäuse zugängliche Dachbereiche.“</p> <p>Unter Ziffer C wird folgende Empfehlung aufgenommen: <u>„Nisthilfen für Mehlschwalben</u> Es wird empfohlen, für Mehlschwalben geeignete Nisthilfen, wie in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellt, zu schaffen.“</p> <p>Wird korrigiert.</p> <p>Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften bekommt folgenden Zusatz: “ Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrassen oder wasser-gebundener Decke zu versehen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Abflussbeiwert von weniger als 0,8 einzuhalten.”</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

	<p>D. Grünordnung Eine Eingrünung der nördlichen Grundstücksgrenze zur Einbindung in die Landschaft ist vorgesehen. Um die Fernwirkung der Eingrünung zu verbessern regen wir an, die Zahl der zu pflanzenden Bäume auf 3 zu erhöhen. Die Länge der nördlichen Grundstücksgrenze lässt dies unproblematisch zu.</p> <p>E. Regenwasser Es sind Retentionszisternen vorgesehen.</p> <p>F. Plangestaltung Keine Anmerkung</p> <p>G. Energie Keine Angaben</p> <p>H. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Nicht relevant</p>	<p>Im Bebauungsplan ist an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen festgesetzt der nach Ziffer A mit Bäumen und Sträucher aus der dort aufgeführten Liste zu bepflanzen ist. Eine ausreichende Eingrünung ist damit gewährleistet.,</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.5</p>	<p>ED Netze GmbH Schildgasse 20 79618 Rheinfeldern</p> <p style="text-align: right;">per Post am 01.03.2018</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet können wir aus dem Ortsnetz versorgen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel von uns. Details dazu sehen Sie auf der Internetseite: https://planservice.regiodata-service.de. Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in 78166 Donaueschingen, Prinz-Fritzi-Allee 2 ab. Ansprechpartner ist Joachim Strohm. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-2809, Faxnummer 07623 92-2823 oder per Mail unter Joachim.Strohm@ednetze.de</p> <p>Wenn Sie bei den Bauarbeiten etwas an unseren Anlagen ändern müssen, melden Sie das bitte rechtzeitig an die ED Netze GmbH. Das Plangebiet können wir aus dem Ortsnetz versorgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sämtliche Leitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum und somit nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Wird zugesichert.</p>

Bauleitplanung der Stadt Donaueschingen
 Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. Änderung“, öffentliche Auslegung

1.6	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 13.02.2018</p> <p>Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: E-Mail: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.</p> <p>Lagepläne sind beigefügt.</p>	<p>Wird dem Bauherrn mitgeteilt.</p> <p>Sämtliche Leitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum und somit nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
2.	<p>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN</p>	
2.1	<p>Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 13.02.2018</p>	
2.2	<p>Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar Humboldtstraße 11 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">Schreiben vom 06.02.2018</p>	
2.3	<p>Wasserwerk Donaueschingen Villinger Straße 27 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 05.02.2018</p>	

3.	PRIVATE	
3.1	<p>anonymisiert</p> <p style="text-align: center;">mündlich zu Protokoll gegeben am 28.02.2018</p> <p>Nachstehenden Änderungswünsche und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf wurden von einer Privatperson zu Protokoll gegeben:</p> <p>Die EFH am westlichen Ende der Bebauung darf maximal auf Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Ziffer 2.3 der Festsetzungen wäre entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Traufhöhe mit 7,00 m und die Firsthöhe mit 11,50 m, jeweils ab OK EG-Fußboden geplant, sind entschieden zu hoch bemessen.</p> <p>Das jetzt bestehende Gebäude hat eine Traufhöhe an der höchsten Stelle von ca. 5,70 m. Das schräg nach Osten gegenüberliegende Gebäude über der Straße hat eine Traufhöhe von ca. 5,85 m. Beide Gebäude haben 2 Vollgeschosse (siehe Begründung Ziffer 1.1).</p> <p>Der direkte Nachbar auf der Ostseite hat eine Traufhöhe von ca. 3,50 m, der obere Nachbar an der Westseite hat ebenfalls eine Traufhöhe von ca. 3,50 m. Durch die geplante Traufhöhe von 7,00 m und Firsthöhe von 11,50 m findet eine große Beeinträchtigung und Benachteiligung der Nachbarn z. B. durch erhebliche Mehrbeschattung statt. Insbesondere sind wir davon betroffen, da unser Haus durch das Straßengefälle zunehmende Höhendifferenz hat.</p> <p>Zu den geplanten Höhen wird die Differenz zum Gelände noch dazugerechnet, so dass die Traufhöhe 7,00 m + mind. 1,00 m = 8,00 m Höhe ab OK Gelände an der Straßenseite (Ostgiebel) hoch werden würde.</p> <p>Dazu kommt, dass das Grundstück am Ostgiebel in Richtung Norden ein starkes Gefälle aufweist und diese Höhe zusätzlich dazu käme.</p> <p>Ein städtebauliches harmonisches Gesamtbild, was gewünscht wird, wird durch die geplanten Höhen zerstört. Ein Bezug zum Hotel Waldblick ist nicht relevant, da dazwischen unser Gebäude und das des gegenüberliegenden Nachbarn mit jeweils deutlich niedrigeren Traufhöhen bestehen.</p> <p>Die Nachverdichtung in der Bebauung zur Schaffung von neuem Wohnraum ist, wie das gegenüberliegende Gebäude und das Bestandsgebäude zeigen, auch mit deutlich niedrigerer Traufhöhe möglich. Deshalb sollte diese das Maß des Bestandsgebäudes auf keinen Fall überschreiten.</p>	<p>Bei den aufgezählten Gebäuden handelt es sich um ältere zweigeschossige Gebäude mit nicht zeitgemäßen Geschosshöhen und ohne Wohnraum im Dachgeschoss sowie um eingeschossige Gebäude. Geplant ist ein 6-Familienhaus mit je zwei Wohneinheiten pro Etage und zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss. Damit die Wohnungen im Dachgeschoss eine familiengerechte Größe bekommen können, wird das Gebäude mit einem Kniestock versehen.</p> <p>Der geplante Baukörper passt sich nicht nur von der Größe in die nähere Umgebung ein, sondern auch durch die gewählte Bauform. Es handelt sich dabei um zwei giebelständige Baukörper, die mit einem Zwischenbau, in dem sich unter anderem ein gemeinsames Treppenhaus befindet, baulich verbunden sind. Die gewählte Giebelständigkeit nimmt dabei die Gestaltung und den Rhythmus der westlich angrenzenden Gebäude auf. Aufgrund der Höhendifferenz entspricht die Höhe des geplanten Baukörpers in etwa der Höhe des westlichen angrenzenden Gebäudes.</p> <p>Dem Anliegen des Einsprechers wird insoweit nachgekommen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen wie folgt geändert wird: „Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) insoweit überschritten werden, dass die EFH am südwestlichen Ende der Bebauung dort maximal auf Höhe der Oberkante des nächstgelegenen Punktes der Erschließungsstraße liegt.“ • In den zeichnerischen Festsetzungen die Traufhöhe auf 6,5 m und die Firsthöhe auf 11 m begrenzt werden. <p>Den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt. So sind die Baugrenzen bereits so gewählt, dass die Terrassen und Balkone innerhalb des festgesetzten Baufensters liegen.</p>

<p>Das Gebäude soll direkt an der Baugrenze anliegen. Falls Balkone gewünscht sind, soll die Baugrenze um die Tiefe der Balkone Richtung Straße verlegt werden.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist deutlich zu groß bemessen. Im Vergleich zu den angrenzenden und gegenüberliegenden Nachbargebäuden passt die dann mögliche Bebauung nicht in das Ortsbild. Deshalb wäre eine Verkleinerung des Baufensters angebracht.</p> <p>Als direkte Nachbarn sind wir sowohl durch die geplante Gebäudelage wie auch Gebäudehöhe gegenüber dem jetzigen Zustand durch zusätzliche Beschattung stark benachteiligt.</p>	<p>Zudem zeigte es sich bei der Absteckung mit Maßlatten, dass das neue Gebäude nur unwesentlich höher wird als das vorhandene Gebäude. Das angesprochene östlich gelegene Gebäude liegt knapp über 20 m entfernt von der festgesetzten Baugrenze.</p> <p>Der öffentliche Belang zur Schaffung von familiengerechten Wohnungen im Ortsteil Aufen ist daher in der Abwägung höher einzustufen.</p>
---	---