

Landratsamt München

Planzeichnung

B 1.1 30. FNP-Änderung - Entwicklungsgebot

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Vorsorglich weisen wir auf § 8 Abs. 3 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 2 BauGB hin. Die Gemeinde führt zwar im Parallelverfahren die 30. Flächennutzungsplanänderung durch; es gibt aber zwischen Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplanentwurf Unstimmigkeiten hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, sind die Planungen in Übereinstimmung zu bringen.

Antwort:

Die Unstimmigkeiten zwischen der Darstellung der Gemeinbedarfsflächen im FNP und den Festsetzungen zu Flächen des Gemeinbedarfs im Bebauungsplan werden in Übereinstimmung gebracht.

B 1.2 Ausgleichsflächen

Die für die Planung erforderlichen Ausgleichsflächen sind entweder in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen und die erforderlichen Maßnahmen festzusetzen, oder deren Sicherung wird anderweitig nachgewiesen (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB). In diesem Fall ist der Begründung nach eine Karte beizugeben, aus der die Lage der Ausgleichsflächen ersichtlich ist; außerdem sind die erforderlichen Maßnahmen in der Begründung zu erläutern.

Die nach der artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind ebenfalls in der Satzung des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen (vgl. beiliegende Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.3 – Naturschutz vom 06.07.2018)

Antwort:

In Planzeichnung 2 des Bebauungsplans sind die Ausgleichsflächen dargestellt, die im Gemeindegebiet liegen. Die zugehörigen Maßnahmen werden in der Begründung erläutert. Die nach der artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen werden in der Satzung aufgenommen.

B 1.3 Baugebiet WR 18

Die neue Bebauung im Osten ist ohne Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft geplant. Nachdem die bereits bestehende und nunmehr geplante Bebauung den künftigen Ortsrand darstellen, empfehlen wir der Gemeinde auch hier, wie an der Westseite, eine Ortsrandeingrünung vorzusehen, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. In diesem Zusammenhang empfehlen wir der Gemeinde, die Erweiterung nach Osten nochmals zu überdenken, da dadurch der Ortsrand immer weiter nach Osten verschoben wird. Städtebaulich sinnvoller wäre es, die im Osten geplante Wohnbebauung südlich der neuen Planstraße 1 zu situieren. Die Gemeinbedarfsfläche könnte dann in den Bereich des WR 18 verschoben werden.

Antwort:

Die vorgeschlagene Ortsrandeingrünung wird übernommen. Die vorgesehene Entwicklung im Osten nutzt die bereits bestehende und noch ausreichend leistungsfähige Erschließung über

den Schlehenring. Dieser erschließt zukünftig beidseits die bestehenden und das neue Wohngebiet.

Die Flächen südlich der Planstraße 1 stehen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse für eine städtebauliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein großflächiges, erhaltenswertes Bodendenkmal.

B 1.4 Baugebiet WR 18

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehwege (Planzeichen A 7.15) und Wohnwege (Planzeichen 5.6), die möglicherweise zur Anfahrbarkeit für die Feuerwehr erforderlich sind, verfügen teilweise über keine Wendemöglichkeit. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 50) ist die Rettung teilweise nur durch tragbare Leitern sichergestellt bzw. sind Hubwagen hierfür erforderlich

(vgl. hierzu auch den Hinweis E 6). Wir empfehlen der Gemeinde die Planung im Hinblick auf die Anforderungen an die Zugänglichkeit für den Einsatz von Rettungskräften nochmals zu überprüfen und auch mit der zuständigen Feuerwehr abzustimmen, damit gewährleistet ist, dass die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt und auch in allen Baugebieten die entsprechenden Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen vorgesehen werden können. Das gilt sinngemäß auch für die Erreichbarkeit der einzelnen Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen durch Müllfahrzeuge. Die Lage der geplanten Aufstellflächen für die Mülltonnen und die Querschnitte der Straßen bzw. Wendemöglichkeiten, die von Müllfahrzeugen befahren werden müssen, sollten ebenfalls nochmals mit dem zuständigen Entsorger abgeklärt werden.

Antwort:

Ein Abstimmungstermin mit der Feuerwehr wurde angefragt und durchgeführt. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben Rechnung getragen werden kann.

Innerhalb der (Teil-)Baugebiete können die Feuerwehrezufahrten entwurfsspezifisch und entsprechend der Grundrissorientierung im Detail im Vollzug geregelt werden.

Für Gebäude mit mehr als drei Geschossen können die notwendigen Aufstellflächen überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachgewiesen werden. Die Planung wurde zudem im Hinblick auf einen Abstand von höchstens 50,0 m zwischen Gebäude und befahrbarer öffentlicher Verkehrsfläche hin überarbeitet. Bei Lauflängen von mehr als 50 m zum am weitesten entfernten und für die Rettung notwendige Fenster ist der jeweilige Bauherr verpflichtet ausreichend und den Vorgaben entsprechend gestaltete Flächen auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Die niedrigere Reihenhausbauung mit bis zu drei Geschossen kann mit Tragleitern angedient werden. Bei real geteilten Grundstücken ist die maximale Lauflänge von 50 m berücksichtigt. Die sich aus dem Abstimmungstermin ergebende Planänderungen werden eingearbeitet.

Die Wendebereiche sind mindestens gemäß den Vorgaben des TÜV (Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) bemessen und durch die Erschließungsplaner geprüft worden.

Ein Abstimmungstermin mit den Entsorgungsbetrieben wurde angefragt aber nicht wahrgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Berücksichtigung der Anforderungen der Feuerwehr auch die Anforderungen zur Müllentsorgung ausreichend umgesetzt werden. Die erhöhte Anforderung an die Traglasten von unterbauten Flächen bei vollem Müllfahrzeug gegenüber einem Feuerwehrfahrzeug ist bekannt und wird in die Hinweise zur Satzung aufgenommen.

Siehe Punkt B 1.2 Rettungs- und Fluchtwege

B 1.5 Gemeinbedarfsfläche 7

Die Gemeinbedarfsfläche 7 dient u. a. der Unterbringung eines Horts. In der vorliegenden Planung wird der Hort durch die Straßenverkehrsfläche von der Grund- und Mittelschule, als auch vom Gymnasium räumlich getrennt. Eine Lösung für den Hort auf der gleichen Straßenseite wie die Schulen, wäre hinsichtlich der Erreichbarkeit für die Kinder wünschenswert; außerdem könnten dann eventuell Freiflächen der Schulen vom Hort mitgenutzt werden.

Antwort:

Die Festsetzungen zu den Gemeinbedarfsflächen werden allgemeiner formuliert, um größere Entwicklungs- und Veränderungsmöglichkeiten zu bieten. Die Ausführungen zu geplanten Nutzungen werden in die Begründung aufgenommen. Für die Gemeinbedarfsfläche 7 liegen noch keine konkreten Planungen vor.

B 1.6 Höhenentwicklung Gymnasium und Rathaus

Nach der vorliegenden Planung wirkt nur das geplante Gymnasium mit seiner Wandhöhe von 20,50 m als städtebauliche Dominante innerhalb des geplanten Parks. Wir empfehlen der Gemeinde zu prüfen, auch für das Rathaus eine höhere Wandhöhe vorzusehen, damit sich das Rathaus von der östlich angrenzenden Bebauung deutlich abhebt und damit neben dem Gymnasium innerhalb des geplanten Parks eine zusätzliche städtebauliche Dominante gebildet wird.

Antwort:

Für das Gymnasium ist aufgrund der fortgeschriebenen Planung und der notwendigen Geschosshöhen von 4,0 m je Geschoss und einer Attikahöhe von 0,5 m nunmehr eine bedarfsgerechte Wandhöhe von maximal 21,50 m für den Hauptbaukörper und 25,0 m für das weit von der Gebäudeaußenkante angerückte Oberlicht festzusetzen. Bezogen auf den voraussichtlich festzusetzenden Höhenbezugspunkt 516,10 m üNN ergibt sich eine absolute Höhe des Hauptbaukörpers von 537,60 m üNN.

Für das Rathaus ist aufgrund der fortgeschriebenen Planung und der notwendigen Geschosshöhen von 3,9 m je Geschoss und einer Attikahöhe von 0,5 m nunmehr eine bedarfsgerechte Wandhöhe von maximal 22,50 bzw. 17,5 m für den Hauptbaukörper und 13,5 m für den Bürgersaal festzusetzen. Bezogen auf den Höhenbezugspunkt 513,00 m üNN ergibt sich eine absolute Höhe des Hauptbaukörpers von bis zu 535,50 üNN. Zur Heimstettner Straße reduziert sich die stadträumlich wirksame Gebäudehöhe aufgrund der Topographie des Geländes um ca. 4,0 m auf 18,50 m.

Der absolute Höhenunterschied zwischen den Hauptbaukörpern beider Gebäude und vom Park aus betrachtet beträgt somit lediglich 2,1 m.

Für das Rathaus und das Gymnasium wurden Wettbewerbsverfahren mit Realisierungsversprechen durchgeführt. Beide Planungen wurden durch ein fachlich qualifiziertes Preisgericht als Preisträger ermittelt. Beide Vorschläge waren der weiteren Planung und sind somit auch dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Bei der Auswahl des Planungskonzeptes zum Rathaus mit Bücherei und Bürgersaal war das Ergebnis des Wettbewerbs zum Gymnasium bereits bekannt und wurde in der Auswahl des 1. Preisträgers berücksichtigt. An den festgesetzten Wandhöhen wird deshalb festgehalten.

B 1.7 Geltungsbereich

Auf allen Verfahrensunterlagen, insbesondere Begründung, Umweltbericht, Satzung und Planzeichnung, ist für die Beschreibung des Bereiches, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, die gleiche Bezeichnung zu verwenden. In den uns vorliegenden Unterlagen wurde auf der Planzeichnung zusätzlich noch der Bereich "nördlich der Räterstraße, Heimstettner Straße" angegeben. Dieser fehlt in der Begründung, dem Umweltbericht und der Satzung.

Antwort:

In allen Unterlagen wird zukünftig als Bereich aufgenommen:

zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082

westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg

nördlich Räterstraße, Veilchenweg

und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

B 1.8 Bebauungsplan Nr. 81

Aus der Planzeichnung ist nicht zweifelsfrei erkennbar, ob der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 100 überplant werden soll oder nicht (wurde in Geltungsbereich einbezogen, ist farbig angelegt, aber Planzeichen C1). Aus der Planzeichnung und der Satzung muss klar erkennbar sein, ob auch dieser Bereich entsprechend überplant werden soll bzw. in den Geltungsbereich einbezogen werden soll, oder nicht. Soll dieser Bereich in den Geltungsbereich einbezogen werden, dann ist der Bereich in der Planzeichnung vollständig darzustellen (in der vorliegenden Planzeichnung wurde der Plan in diesem Bereich abgeschnitten!). In diesem Bereich sind dann auch die gleichen Planzeichen wie im übrigen Bereich zu verwenden (z.B. Darstellung der Baugrenze, Farbe der Maßzahlen usw.); der Hinweis bei den Planzeichen „derzeit ausschließlich im Bebauungsplan Nr. 81“ kann dann entfallen. Sofern der Bebauungsplan nicht überplant werden soll, ist er aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 100 herauszunehmen und auch nicht mehr farbig anzulegen.

Antwort:

Der Bebauungsplan Nr. 81 wird aufgrund nicht mehr vorhandenen Regelungsbedarfs aus dem Umgriff genommen, alle Planzeichen, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 81 beziehen können entfallen.

B 1.9 Bebauungsplan Nr. 81 und Nr. 52

In der Begründung (Seite 19) und bei den textlichen Festsetzungen wurden noch die Bebauungspläne 52 und 81 aufgeführt, die vom Umgriff der vorliegenden Planung tangiert werden. Auf der Planzeichnung fehlen diese beiden Pläne. Die Unterlagen sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.

Antwort:

Bebauungsplan Nr. 52

Das Flurstück Nr. 138/3 wird in den Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchheim 2030“

ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52.

Bebauungsplan Nr. 81

Siehe Punkt B 1.8

B 1.10 Wandhöhen

Bei Ziffer A 2.6 (Wandhöhe) sollte aus Gründen der Rechtseindeutigkeit noch angefügt werden, dass es sich hierbei um die maximale Wandhöhe handelt.

Antwort:

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird Ziffer A 2.6 als maximale Wandhöhe in Metern bezeichnet.

B 1.11 WR 5

Im WR 5 ist beim östlichen Bauraum für den mit Planzeichen A 7.14 abgegrenzten Bereich noch die zulässige Wandhöhe bzw. Geschossigkeit in die Planzeichnung einzutragen.

Antwort:

Das WR 5 (jetzt WR6) wurde umgeplant, die Höhenfestsetzungen neu geregelt.

B 1.12 WR 5

Beim westlichen Bauraum von WR 5 wurde ebenfalls das Planzeichen A 7.14 verwendet, aber es wurde für beide abgegrenzten Bereiche die gleiche Wandhöhe (9,60) festgesetzt, um nochmalige Überprüfung wird gebeten. Sofern für den westlichen, abgegrenzten Bereich eine andere Zahl der Vollgeschosse bei gleicher Wandhöhe gelten soll, müsste hierfür noch das entsprechende Planzeichen in die Planzeichnung eingetragen werden.

Antwort:

Die Zahl an Vollgeschossen soll nur in den Bereichen festgesetzt werden, in dem diese aus Gründen des Lärmschutzes notwendig sind. Hier werden diese als zwingend zu errichtende Anzahl bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. In allen anderen Bereichen ergibt sich die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß aus den maximal zulässigen Wandhöhen. Das Planzeichen A 2.3 kann deshalb entfallen.

B 1.13 Regelung von Reihenhausbebauung über die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem Planzeichen A 2.7 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt. Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Vorsorglich weisen wir auf folgendes hin: Die Festsetzung ist grundsätzlich nur für Wohngebäude möglich oder für Gebäude, in denen die Wohnnutzung überwiegt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Parzelle, je Grundstück oder je Bauraum ist jedoch nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt (vgl. BayVGH Urteil 12.09.2000 Az. 1 N 98.3549).

Antwort:

Zur Sicherung von Reihen- und Doppelhausbebauung im Bebauungsplan wird i.V.m. mit der offenen bzw. bei Gebäudelängen von über 50,0 m abweichenden Bauweise Hausgruppe bzw. Doppelhaus festgesetzt. Die vorgeschlagenen Einzelgrundstücke liegen zur Sicherung der Erschließung gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 an Eigentümerwegen, die öffentlich gewidmet sind. Die Festsetzung der Geschossfläche GF und der Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO erfolgt für das jeweilige Grundstück, d.h. pro Haus (inkl. an das Haus gebaute Bauteile).

B 1.14 Höhenbezugspunkte

Vor dem nächsten Verfahrensschritt sind noch die NN-Koten für den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe (Ziffer A 2.8 bzw. B § 5 Abs. 1) in die Planzeichnung aufzunehmen, da ansonsten der

untere Bezugspunkt für die Wandhöhe nicht definiert ist. Die Festsetzung wäre rechtlich zu unbestimmt. Das gilt sinngemäß auch für die Höhenkoten nach Ziffer A 5.9 bzw. B § 5 Abs.

3.

Im Plangebiet sind Höhenunterschiede vorhanden. Um die noch festzusetzenden NN-Koten für die Wandhöhe bzw. die Straßen nachvollziehen zu können, sollten in der Planzeichnung außerdem noch die bestehenden Höhenlinien (Geländehöhen) eingetragen werden.

Antwort:

Die unteren Bezugspunkte der festgesetzten maximalen Wandhöhen werden auf Grundlage der Höhenplanung der Straßenverkehrsflächen für die jeweiligen Baugebiete ermittelt und festgesetzt. Dabei ergibt sich der Höhenbezugspunkt für die Baugebiete aus der Höhenlage der hinteren Gehwegkante.

Für die Fahrbahnoberkante werden die geplanten Höhen in den Kreuzungsbereichen hinweislich in die Planzeichnung übernommen.

Höhenlinien sind derzeit nicht bekannt und können somit auch nicht in die Planzeichnung aufgenommen werden.

B 1.15 Abweichende Bauweise bei Grenzanbau an die Straßenverkehrsflächen

In der Planzeichnung sind teilweise Baugrenzen deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie dargestellt worden (vgl. WR 1, WR 3, WR 4, WR 13, WR 11). Sofern hier Grenzanbau zulässig sein soll, müsste für die jeweiligen Bereiche noch eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise -einseitiger oder mehrseitiger Grenzanbau zulässig - aufgenommen werden, da ansonsten die Gebäude nicht an die Straßenbegrenzungslinie angebaut werden können.

Antwort:

Gemäß Kommentierung (BeckOK BauNVO Spannowsky/Hernmann/Kämper 16. Edition, Stand 15.12.2018) ist das Heranreichen der Bebauung an die Straßenbegrenzungslinie kein Kriterium der Bauweise sondern der überbaubaren Grundstücksfläche, § 23 BauNVO. Die Festsetzung von Grenzanbau ist deshalb nicht notwendig.

B 1.16 Gemeinbedarfsfläche 7

Bei der Gemeinbedarfsfläche 7, im Bereich der Heimstettener Straße, ist aus der Darstellung in der Planzeichnung nicht erkennbar, ob die Baugrenze bzw. die Baulinie deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie sein soll. Um Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung wird gebeten.

Antwort:

Baugrenzen und Baulinien liegen nicht deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese wird in der Ebenenordnung vor die Signatur der Fläche für Gemeinbedarf geholt. In allen Bereichen, in denen Baulinien oder Baugrenzen deckungsgleich mit Straßenbegrenzungslinien sind, entfällt gem. 6.2 PlanZV die Straßenbegrenzungslinie.

B 1.17 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie (A 5.1) wird in der Planzeichnung teilweise auch als grüne gestrichelte Linie dargestellt (z. S. nördlicher Fuß- und Radweg und Parkplatz im WR 18). Planzeichnung und Satzung sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen. Sofern die gestrichelte Linie eine andere Funktion erfüllt, müsste das Planzeichen noch in die Satzung aufgenommen werden.

Antwort:

Die gestrichelt dargestellt Straßenbegrenzungslinien ist in den Bereichen verwendet worden in denen bereits eine Straßenbegrenzungslinie gilt und unverändert bestehen bleibt. Die gestrichelt dargestellte Linie wird mit einer durchgezogen dargestellten Linie ersetzt.

B 1.18 Straßenbegrenzungslinie

Südlich der Gemeinbedarfsfläche 1, zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Staatsstraße, ist noch die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen.

Antwort:

Die Straßenbegrenzungslinie südlich der Gemeinbedarfsfläche 1 zwischen Staatsstraße und öffentlicher Grünfläche wird in der Ebenenanordnung vor die Fläche der öffentlichen Grünfläche geholt.

B 1.19 Straßenbegrenzungslinie

Aus der Planzeichnung ist die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche 1 nicht erkennbar. Sofern die Fläche unmittelbar an die Martin-Luther-Straße angrenzt und über diese erschlossen wird, sollte zumindest noch die Straßenbegrenzungslinie entlang der Martin-Luther-Straße in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Antwort:

Die Straßenbegrenzungslinie entlang der Martin-Luther-Straße wird ergänzt. (Hinweis: der direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 60 setzt hier Straßenverkehrsfläche ohne Straßenbegrenzungslinie fest.)

B 1.20 Rechtscharakter der Flächen

Bei den Planzeichen A 5.2, A 5.3, A 5.4, A 5.6 ist aus Gründen der Rechtsklarheit noch der Rechtscharakter dieser Flächen zu ergänzen.

Antwort:

Die Straßenqualifizierung in den Hinweisen zum B-Plan wird folgendermaßen erfolgen:

S=Staatsstraßen i.S.d. Art. 3 Abs. 1 Nr.1 BayStrWG

F+R = beschränkt öffentliche Wege i.S.d. des Art.53 Nr.2 BayStrWG

E= Eigentümerwege i.S.d. des Art.53 Nr.3 BayStrWG

Alle übrigen sind Gemeindestraßen i.S.d. Art.46 BayStrWG

V= verkehrsberuhigter Bereich Zeichen 325.1/325.2 der StVO

Die Qualifizierung erfolgt nur Hinweis, da die Anordnung entsprechend der Zuständigkeit durch die Straßenverkehrsbehörde und nicht durch die Gemeinde erfolgt.

B 1.21 Wohnweg/Eigentümerweg i.S.d. BayStrWG

Für die Festsetzung "Wohnweg oder öffentlich gewidmeter Wohnweg" (Ziffer A 5.6) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 9Abs, 1 Nr. 11 BauGB können nur die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Unter den Hinweisen könnte aber zur Erläuterung noch das Planzeichen für "Wohnweg" aufgenommen werden.

Antwort:

Für die Erschließung von Hausgruppen und Doppelhäusern nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Eigentümerweg festgesetzt (i.S.d. des Art.53 Nr.3 BayStrWG).

B 1.22 WR 4(1) und 4(2)

Für die Wohngebiete WR 4(1) und WR 4 (2) ist die Zufahrt zur Tiefgarage (Planzeichen A 5.7) über die Fläche für Müllentsorgung (A 7.9) vorgesehen. Auch wenn es sich hierbei nur um eine temporäre Aufstellfläche für die Mülltonnen handelt, können Behinderungen für die Tiefgarage nicht ausgeschlossen werden. Um Konflikte zu vermeiden, sollte die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. die Lage der festgesetzten Fläche "MA" nochmals überprüft werden.

Antwort:

Diese Baugebiete werden überplant, die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie die Flächen für Müllentsorgung neu organisiert.

B 1.23 WR 1(2), Zufahrtsbereiche

Das Planzeichen A 5.7 (Ein- und Ausfahrtsbereich) fehlt teilweise im WR 1(2).

Antwort:

Ein- und Ausfahrtsbereiche werden zukünftig zugunsten eines größeren Planungsspielraums nicht mehr festgesetzt. Statt dessen werden die Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrtsbereiche nicht zulässig sind.

B 1.24 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke (Ziffer A 5.8) sind noch in die Planzeichnung aufzunehmen. Auf die Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Freising wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen.

Antwort:

Die Sichtdreiecke werden durch die Erschließungsplaner ermittelt und in die Planzeichnung integriert.

B	1.25	Hellgrüne	Flächen
----------	-------------	------------------	----------------

Für die hellgrünen Flächen ohne Signatur im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und für die Grünfläche im Bereich des Spielplatzes westlich von WR 1 (1) fehlen unter Ziffer A 6 in der Satzung noch die Planzeichen.

Antwort:

Die Legende wird ergänzt, das Planzeichen wird dargestellt.

B 1.26 Nummerierung

Die Nummerierung A 6.5 wird in der Satzung zweimal verwendet. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte die Nummerierung angepasst werden.

Antwort:

Die Nummerierung wird angepasst.

B 1.27 Planzeichen 6.5

Das Planzeichen A 6.5 (Fläche zu bepflanzen und zu begrünen) wird nur im Bereich der mit Planzeichen A 7.15 festgesetzten Fläche verwendet (östlich von WR 4(2)), die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist. Es kann deshalb u. E. Nicht auf der gesamten Fläche das Planzeichen A 6.5 dargestellt werden, da ansonsten ein Widerspruch in

den Festsetzungen besteht. Im Bereich des geplanten Gehweges müsste u.E. Das Planzeichen A 6.5 herausgenommen werden.

Antwort:

Das Planzeichen entfällt.

B 1.28 Planzeichen Wohngärten und vorgeschlagene Baumstandorte

Das Planzeichen A 6.5 (vorgeschlagene Fläche für Wohngärten) hat auf Grund der Formulierung nur Hinweischarakter und sollte daher unter C – Hinweise aufgenommen werden. Das gilt sinngemäß auch für das Planzeichen 6.12 (vorgeschlagener Standort für Bäume).

Antwort:

Das Planzeichen für Wohngärten entfällt, das Planzeichen für vorgeschlagene Baumstandorte wird unter den Hinweisen geführt.

B 1.29 Planzeichen Baumstandorte

Die Planzeichen A 6.6 – A 6.11 werden so in der Planzeichnung nicht verwendet. In der Planzeichnung werden teilweise dunkel- bzw. hellgrüne Kreise mit bzw. ohne innerem Kreis verwendet. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind die Planzeichen in der Satzung mit den Planzeichen in der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen. Sind die Planzeichen nicht eindeutig zuordenbar, entfalten sie keine rechtliche Wirkung.

Antwort:

Die Legende wird aktualisiert.

B 1.30 Gemeinschaftsanlagen

Bei einzelnen Baugebieten wurden durch Planzeichen (A 7.2, A 7.4, A 7.6) Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Gemeinschaftsanlagen für Garagen, Stellplätze usw. sind nur dann festzusetzen wenn sie dem Stellplatznachweis mehrerer real geteilter Grundstücke dienen. Erfolgt keine Grundstücksteilung und dienen die Anlagen nur einem Grundstück, dann ist auch keine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage erforderlich. Die Festsetzungen sollten daher diesbezüglich nochmals überprüft werden.

Antwort:

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung wird in Abstimmung mit den zukünftigen Eigentümern nochmals geprüft. In Falle mehrerer vorgeschlagener Grundstücke wird Gemeinschaftsanlage mit Bezug auf die jeweiligen Grundstücke bzw. die jeweiligen Baugebiete festgesetzt. Dies erfolgt in der Planzeichnung.

B 1.31 Gemeinschaftsanlagen

Bleibt es im Einzelfall bei der Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen, dann ist für die Gemeinschaftsanlagen noch die Zuordnung zu den Grundstücken festzusetzen, denen sie dienen sollen, da ansonsten die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen rechtlich zu unbestimmt ist. . Das gilt sinngemäß auch für andere mit Planzeichen festgesetzte Flächen z. B. für die Müllentsorgung (A 7.10), wenn es sich hierbei um Gemeinschaftsanlagen handelt.

Antwort:

Soweit Gemeinschaftsanlagen sinnvoll bleiben erfolgt eine genaue Zuordnung. In Falle mehrerer vorgeschlagener Grundstücke wird Gemeinschaftsanlage mit Bezug auf die jeweiligen Grundstücke bzw. die jeweiligen Baugebiete festgesetzt. Dies erfolgt in der Planzeichnung.

B 1.32 Planzeichen A 7.1 bis 7.12

Für die Planzeichen A 7.1 bis A 7.12 sollte entsprechend Nr. 15.3 PlanzV die Farbe rot (nicht braun) verwendet werden, damit die Planzeichen zweifelsfrei von den Planzeichen A 7.15 und A 7.16 unterscheidbar sind.

Antwort:

Die Farbe rot wird verwendet.

B 1.33 Stellplätze

Aus der Planzeichnung muss eindeutig erkennbar sein, ob es sich um private Stellplätze oder um öffentliche Parkplätze handelt. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist daher nur für private Stellplätze das Planzeichen A 7.1 „St“ zu verwenden, öffentliche Parkflächen werden mit dem Planzeichen „P“ gekennzeichnet (vgl. A 5.5). Um Überprüfung und Berichtigung (z. B. im Bereich der Planstraße

2) wird gebeten.

Sofern innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen private Stellplätze festgesetzt werden sollen, musste die Straßenbegrenzungslinie um die privaten Stellplätze herumgeführt werden, da diese nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche wären; ferner müssten die Stellplätze als private Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden.

Antwort:

Das Planzeichen A 7.1 wird nur für private Stellplätze verwendet. Öffentliche Besucherstellplätze werden ausschließlich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen und hinweislich dargestellt. Private Stellplätze werden in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht vorgesehen.

B 1.34 Stellplätze

Nach der Aussage in der Begründung (Seite 27 unten) werden in bestimmten Wohngebieten die Stellplätze nur in Tiefgaragen oder Gemeinschaftsanlagen untergebracht. In der Planzeichnung fehlen jedoch bei einigen, der in der Begründung aufgeführten Wohngebiete (z. B. WR 12, WR 13, WR 10, WR 11, usw.) die Planzeichen für die Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage. Die Planzeichnung ist diesbezüglich nochmals zu überprüfen und zu ergänzen. Die Aussagen allein in der Begründung haben keine rechtliche Wirkung. Sofern in einzelnen Baugebieten oberirdische Stellplätze unzulässig sein sollen, müsste das auch noch klar in einer Festsetzung gemäß § 12 Abs. 6. BauNVO zum Ausdruck gebracht werden. Die Festsetzung z. B. eines Bauraumes für Tiefgaragen allein ist nicht ausreichend, um oberirdische Stellplätze auszuschließen.

Antwort:

Die Planzeichnung wird dahingehend überprüft und ggf. ergänzt. Für die Baugebiete in denen Stellplätze ausschließlich in (Gemeinschafts-)Tiefgaragen untergebracht werden sollen wird ggf. eine entsprechende Satzungsbestimmung ergänzt.

B 1.35 Fahrradstellplätze

Das Planzeichen A 7.7 (Fläche für Fahrradstellplätze) ist in der Planzeichnung nicht auffindbar

Antwort:

Die Planzeichnung wird ergänzt.

B 1.36 Aufstellflächen für Müll

Die mit Planzeichen A 7.9 (MA) festgesetzten Aufstellflächen für die Mülltonnen sollten im Hinblick auf die Entfernung zu den einzelnen Wohngebäuden nochmals überprüft werden.

Antwort:

Die Standorte wurden überprüft und in der Planzeichnung geändert.

B 1.37 Spielplätze

Bei den festgesetzten Spielplätzen A 7.11 (Knödellinie) sollte noch die Größe und die Altersangabe ergänzt werden.

Antwort:

Alle Spielplätze sind für alle Altersgruppen zulässig.

B 1.38 Knödellinie

Bei den festgesetzten Spielplätzen A 7.13 (Knödellinie) ist zur Abgrenzung der Art der Nutzung noch zwischen dem WR 17 und der Gemeinbedarfsfläche 8 in der Planzeichnung einzutragen. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sind in den Teilgebieten des WR 9 jeweils gleich, die Verwendung des Planzeichens A 7.13 ist zwischen den einzelnen Teilgebieten daher nicht nachvollziehbar. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten.

Antwort:

Zusätzlich zur Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf wird eine Knödellinie zur Abgrenzung zwischen Gemeinbedarfsflächen und Reinen Wohngebieten zwischen dem WR 17 und dem GB 8 sowie WR 13 und GB 7 ergänzt. Ansonsten wird die Knödellinie zwischen WR 11 und GB 6 herausgenommen.

Die Knödellinie folgt der vorgeschlagenen Grundstücksteilung und teilt das Baugebiet in Teilbaugebiete. Die vorgeschlagene Grundstücksteilung wird in Abstimmung mit den zukünftigen Eigentümern nochmals geprüft, ggf. müssen die Teilbaugebiete in Baugebiete geändert werden.

B 1.39 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Das Planzeichen A 7.14 dient der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung. Damit aus der Planzeichnung widerspruchsfrei erkennbar ist, in welchem Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche welche Wandhöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse zulässig sein soll, ist die Lage der Abgrenzungslinie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend zu vermaßen.

Antwort:

Die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung wird zusammen mit den Bauräumen in einem separaten Plan vermasst. Dieser wird Anlage zum Bebauungsplan, da dieser lediglich der leichteren Maßentnahme von im Plan zum Bebauungsplan festgesetzten Maßen dient.

B 1.40 Vermassung

Ziffer A 7.17: Damit die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf den jeweiligen

Baugrundstücken ausreichend bestimmt ist, sind noch die Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen, zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Geltungsbereichsgrenze (soweit wie möglich) zu ergänzen, da ansonsten die Abstände nur aus der Planzeichnung herausgemessen werden können. Ob die Planzeichnung zur Maßentnahme tatsächlich geeignet ist, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Gegebenenfalls müsste hierzu auf der Planzeichnung bzw. in der Satzung ein entsprechender Hinweis und ein Maßstabsbalken aufgenommen werden. .

Die Vermaßung ist auch erforderlich, da im vorliegenden Fall der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regelt. Hierzu ist es notwendig, die Lage der Außenwände genau zu fixieren. Ist die Lage der Außenwände durch Vermaßung nicht ausreichend bestimmt und kann die Lage der überbaubaren Fläche auch durch Herausmessen nicht eindeutig ermittelt werden, müssten gegebenenfalls

die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angewendet werden. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb die Vermaßung nochmals zu überprüfen und die noch fehlenden Maße zu ergänzen. In dem Zusammenhang sollten auch die noch fehlenden Maße bei den öffentlichen Fuß- und Radwegen ergänzt werden.

Antwort:

Die Größe der Bauräume sowie deren Lage innerhalb des Geltungsbereichs und zu den Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden zusammen mit der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in einem separaten Plan vermasst. Dieser wird Anlage zum Bebauungsplan, da dieser lediglich der leichteren Maßentnahme von im Plan zum Bebauungsplan festgesetzten Maßen dient. Noch nicht vermasste Fuß- und Radwege werden in der Planzeichnung ergänzt. Der Plankopf wird um einen Maßstabsbalken ergänzt.

B 1.41 Besonnungsstudien

Auch wenn der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regelt, dürfen die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). In Ziffer 5.7 der Begründung (Seite 33) werden für verschiedene Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen Besonnungsstudien empfohlen, da teilweise die gesetzlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde diese Besonnungsstudien im nächsten Verfahrensschritt der Begründung beizugeben.

Antwort:

Die Besonnungsstudien werden dem Bebauungsplan beigelegt.

B 1.42 Planzeichen

Die Planzeichen A 7.19, A 7.20, C 15, C 17, C 18, sind in der Planzeichnung nicht auffindbar: sofern die Planzeichen den Geltungsbereich betreffen und rechtliche Wirkung entfalten sollen, sind sie in die Planzeichnung aufzunehmen oder die Planzeichen sind aus der Satzung zu streichen. Auf Planzeichen, die nicht den Geltungsbereich betreffen, kann in der Satzung verzichtet werden. Bei Ziffer A 7.19 müsste außerdem noch der untere Bezugspunkt ergänzt werden (... bezogen auf...).

Antwort:

C. 15 – Die genaue Lage der Bushaltestellen war zum Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht bekannt. Die Bushaltestellen werden mit dem entsprechenden Planzeichen und entsprechend ihrer abgestimmten Lage ergänzt.

C. 17 – Die genaue Lage der Trafostationen waren zum Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht bekannt. Die Trafostationen werden mit dem entsprechenden Planzeichen und entsprechend ihrer abgestimmten Lage ergänzt.

C. 18 – Wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 6 verwendet.

C.19 – Die Aktualisierung des immissionstechnischen Gutachtens hat ergeben, dass auf die festgesetzte Lärmschutzwand verzichtet werden kann.

C. 20 - Die Lärmschutzeinrichtung verläuft östlich des Kinderhauses entlang der Grundstücksgrenze. Der Bebauungsplan Nr. 81 wird aufgrund nicht mehr vorhandenen Regelungsbedarfs aus dem Umgriff genommen. (s. auch B 1.8)

A 7.19 der Bezug wird ergänzt.

B 1.43 Bebauungsplan Nr. 81

Für das innerhalb der Planstraße 2 verwendet Planzeichen „HB“ fehlt in der Satzung das Planzeichen.

Antwort:

Der Bebauungsplan Nr. 81 wird aufgrund nicht mehr vorhandenen Regelungsbedarfs aus dem Umgriff genommen, das Planzeichen HB = Haltebucht kann entfallen.

B 1.44 Blattaufteilung

Die Nutzungsschablone für das WR 10 (1) ist auf der Planzeichnung vollständig darzustellen.

Antwort:

Die Nutzungsschablone wird in seiner Lage so verschoben, dass diese nicht in der Planteilung zu liegen kommt. Zudem wird zukünftig ein ca. 1,0 cm breiter Planinhalt überlappend gedruckt. Das pdf-Format wird als ein Gesamt-Plan zur Verfügung gestellt. Zusätzlich soll unter A Festsetzungen durch Planzeichen und ggf. unter Hinweisen klargestellt werden, dass der Plan im Ausdruck aus zwei Planabschnitten besteht, die Legende für beide Planseiten gilt sowie Hinweise zum Überdruck.

B 1.45 Blattaufteilung

Der Bebauungsplanentwurf Nr.100 wurde in zwei Planabschnitte geteilt. Die beiden Planteile stimmen jedoch nicht lückenlos überein. Dadurch ist der Verlauf der Baugrenzen und Verkehrsflächen nicht eindeutig erkennbar. Im nächsten Verfahrensschritt sind die Planteile so darzustellen, dass der Verlauf der Baugrenzen und die Verkehrsflächen usw. zweifelsfrei ablesbar ist.

Antwort:

Siehe Punkt B 1.44 Blattaufteilung

B 1.46 Präambel und Verfahrensvermerk

Auf der Planzeichnung ist vor den Festsetzungen durch Planzeichen noch eine Präambel aufzunehmen und nach dem Satzungsbeschluss sind auf der Planzeichnung noch ein Verfahrensvermerk mit Unterschriftsfeld für die Ausfertigung und ein weiterer Verfahrensvermerk über die Bekanntmachung anzufügen.

Antwort:

Auf der Planzeichnung werden Verfahrensvermerk und Präambel ergänzt.

Satzungstext:

B 1.47 Bezug BauNVO

In Ziffer B § 1 1) a muss es statt „§4 BauNVO“ richtig „§ 3 BauNVO“ und in Ziffer B § 1 1) b statt „WR 6(19“ richtig „WR 6 (1)“ lauten.

Antwort:

Der Bezug zu § 3 BauNVO sowie das WR 6(1) werden berichtigt.

B 1.48 Gemeinbedarfsflächen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan der in mehreren Abschnitten über einen längeren Zeitraum umgesetzt werden soll. Für die Gemeinbedarfsflächen wurden sehr detaillierte Festsetzungen, insbesondere zur Anzahl der Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kinderkrippen, Kindergärten, Hortgruppen usw. getroffen (vgl. Gemeinbedarfsfläche 1, 2, 3, 6, 7, 8). obwohl nach unserer Auffassung der konkrete Bedarf über einen längeren Zeitraum noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Für diese konkreten Festsetzungen fehlen in der Begründung außerdem die städtebaulichen Gründe.

Wir empfehlen der Gemeinde diese detaillierten Festsetzungen nochmals zu überdenken und im Hinblick auf die abschnittsweise längerfristige Entwicklung der neuen Ortsmitte flexibler zu formulieren, um auf veränderte Anforderungen im Bedarf ohne Bebauungsplanänderung reagieren zu können.

Antwort:

In Abstimmung mit der Fachdienststelle werden insbesondere die Anzahl der Kinderbetreuungsgruppen wie Kinderkrippen, Kindergärten, Hortgruppen nur noch in der Begründung beschrieben und nicht festgesetzt. Dies erlaubt die notwendige Flexibilität für die langfristige Entwicklung und sichert gleichzeitig die ausreichende Belastbarkeit der Gutachten.

B 1.49 Gemeinbedarfsflächen

Um Unstimmigkeiten mit der Planzeichnung zu vermeiden, sollte bei Ziffer B § 1 3), wie in der Planzeichnung, noch eingefügt werden „...mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Einrichtung für Kinder und Jugendliche“.

Antwort:

Der Bebauungsplan Nr. 81 wird aufgrund nicht mehr vorhandenen Regelungsbedarfs aus dem Umgriff genommen, Änderungen sind deshalb nicht notwendig.

B 1.50 Grundstücksteilungen

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung durch die absoluten Nutzungsmaße der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie der Größe der Geschossfläche zu bestimmen. Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grund- und Geschossfläche

ist allein das Baugrundstück. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit muss es daher bei den Ziffern B § 2 1) und B § 2 2), B § 2 3), B § 2 4) statt "pro Grundstück" bzw. "pro Hauseinheit" besser "pro Baugrundstück" lauten.

Antwort:

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung wurde nochmals geprüft. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit wird bei den Ziffern B § 2 Abs. 1 bis Abs. 4 auf das Grundstück Bezug genommen. Im Falle von Geschosswohnungsbau ist dies das jeweilige Baugebiet. Im Falle den

Hausgruppen und Doppelhäusern ist dies voraussichtlich das jeweils vorgeschlagene Grundstück je Haus.

B 1.51 Grundfläche

Das Teilbaugebiet WR 12(3) wird doppelt, sowohl in B § 2 3) als auch in B § 2 4), aufgeführt. Nachdem im Teilbaugebiet WR 12(3) auch Stellplätze und Garagen festgesetzt worden sind, ist WR 12(3) aus Ziffer B § 2 3) herauszunehmen.

Antwort:

§ 2 Abs. 3 regelt die Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser), § 2 Abs. 4 regelt die Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten. Dem Hinweis wird entsprochen.

B 1.52 Wintergärten, Glasvorbauten

Für die Festsetzung B § 2 5) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. § 20 Abs. 4 BauNVO regelt, welche baulichen Anlagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können. Erfüllen die in Festsetzung B § 2 5) aufgeführten baulichen Anlagen diese gesetzlichen

Vorgaben nicht, dann werden sie bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt.

Die Gemeinde könnte aber für bestimmte bauliche Anlagen, die grundsätzlich bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt werden, im Bebauungsplan eine Überschreitungsregelung mit Angabe einer max. Obergrenze treffen.

Antwort:

Für Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen, sofern die für den Schallschutz erforderliche Vorbauten darstellen, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind wird eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zugelassen. Die Flächengröße bzw. maximale Obergrenze wurde mit der Verwaltung abzustimmen.

B 1.53 WR 12(1), (2), (3)

Das Teilbaugebiet WR 12(3) ist bereits in den Festsetzungen B § 2 1) bis B § 2 4) berücksichtigt worden. Nach unserer Auffassung sind daher die Festsetzungen B § 2 6) ff entsprechend zu überarbeiten. In den Festsetzungen sind für das WR 12 die konkreten Teilbaugebiete (WR 12 (1), WR 12 (2)) anzugeben, auf die sich die Festsetzung beziehen soll.

Antwort:

Die Baugebiete werden neu geordnet, die Satzungsbestimmungen entsprechend angepasst.

B 1.54 Grundfläche

In den Ziffern B § 2 6), B § 2 7), B § 2 8) wird für bestimmte Baugebiete bzw. Teilbaugebiete eine einheitliche max. zulässige Grund- und Geschossfläche festgesetzt, unabhängig von der Anzahl der in den Baugebieten vorhandenen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Antwort:

Die festgesetzten Baugebiete werden den zukünftigen Grundstücken entsprechen. Die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen wurden nochmals geprüft.

B 1.55 Grundfläche

Aus der Planzeichnung ist nicht erkennbar; ob die verschiedenen Baugebiete bzw. Teilbaugebiete aus einem oder mehreren Grundstücken (Flurnummern) bestehen bzw. eine Realteilung vorgesehen ist.

Vorsorglich weisen wir auf folgendes hin: Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche ist allein das Baugrundstück. Nach ständiger Rechtsprechung ist das Baugrundstück

grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen. Die Festsetzung der Grundfläche bzw. Geschossfläche für einen Bereich, der aus mehreren Buchgrundstücken besteht, ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen und deshalb unzulässig. 'Das zulässige Nutzungsmaß ist den einzelnen betroffenen Grundstücken nicht eindeutig zuordenbar, es sei denn, durch Festsetzung werden die entsprechenden Buchgrundstücke (Flurnummern) als ein Baugrundstück festgesetzt, auf das sich die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche beziehen soll. Damit die Festsetzung des Baugrundstücks eindeutig bestimmt ist, sollte in diesem Fall die gesamte maßgebende

Fläche mit einem eigenen Planzeichen umgrenzt oder im Textteil der Satzung genau beschrieben werden.

Die Festsetzung ist diesbezüglich nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten. In dem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob bei mehreren Bauräumen innerhalb eines Baugrundstücks das Nutzungsmaß nicht Bauraum bezogen festgesetzt werden sollte, da unter Umständen bei den ersten

Bauräumen, die bebaut werden, im Verhältnis mehr Baurecht in Anspruch genommen werden kann und dann für den letzten Bauraum das verbleibende Nutzungsmaß nicht mehr ausreichend wäre.

Antwort:

Im Falle von Geschosswohnungsbau ist das zukünftige Grundstück das jeweilige Baugebiet. Im Falle der Hausgruppen und Doppelhäuser ist dies voraussichtlich das jeweils vorgeschlagene Grundstück je Haus.

Die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen wurden nochmals geprüft. Die Legende wird um vorgeschlagene Grundstücksgrenzen ergänzt. Eine Bauraum bezogene Festsetzung scheint derzeit nicht notwendig.

B 1.56 Grundfläche

Für das reine Wohngebiet WR 12 (3) wurde bereits in Ziffer B § 2 4) eine Festsetzung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO getroffen. Die Festsetzung in B § 2 8) kann nach unserer Auffassung nur für die Teilbaugebiete WR 12 (1) und WR 12 (2) gelten. Um Überprüfung und Anpassung der Festsetzung wird gebeten.

Antwort:

Die Baugebiete werden neu geordnet, die Satzungsbestimmungen entsprechend angepasst.

B 1.57 Grundfläche

Das gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen B § 2 9) und B § 2.10). Auch hier muss zwischen den einzelnen Teilbaugebieten des WR 12 differenziert werden. Nachdem im WR 12 (3) nur Hausgruppen zulässig sind und hierfür nur oberirdische Stellplätze und Garagen festgesetzt worden sind, gelten die vorgenannten Festsetzungen nur für die Teilbaugebiete WR 12 (1) und WR 12 (2).

Die Festsetzungen sind deshalb zu überarbeiten.

Antwort:

Die Baugebiete werden neu geordnet, die Satzungsbestimmungen entsprechend angepasst.

B 1.58 Grundfläche

Für die Festsetzung B § 2 10) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Für die integrierten Zu- und Ausfahrten und die Schallschutzloggien sind getrennte Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen. Für die integrierten Zu- und Ausfahrten handelt es sich um eine Regelung nach § 21 a Abs.: 4 Nr. 3 BauNVO wonach Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können, wenn der Bebauungsplan das festsetzt. Die Schallschutzloggien werden gemäß §.20 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche grundsätzlich berücksichtigt. Die Gemeinde kann aber für bestimmte bauliche Anlagen, die grundsätzlich bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt werden im Bebauungsplan eine Überschreitungsregelung mit Angabe einer max. Obergrenze treffen.

Antwort:

Für Loggien, sofern die für den Schallschutz verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind und für Gebäudedurchgänge und –fahrten wird eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zugelassen. Die jeweilige Flächengröße bzw. maximale Obergrenze wurde ermittelt. (s. hierzu auch B.1.52) Für die integrierten Zu- und Ausfahrten wird im Bebauungsplan gem. § 21 a Abs.: 4 Nr. 3 BauNVO geregelt, dass diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

B 1.59 Gemeinbedarfsflächen

Nach Ziffer B § 2 11) wird für die Gemeinbedarfsfläche das Maß der baulichen Nutzung durch die max. Zulässige Grund- und Geschossfläche und die max. Zulässige Wandhöhe bestimmt. Hier sollte vollständigshalber noch ergänzt werden, dass auch teilweise die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden ist. Die max. Zulässige Grund- und Geschossfläche wurde in der Planzeichnung bisher nur für die Gemeinbedarfsflächen 1,2, 6 und 8 festgesetzt; für die Gemeinbedarfsflächen 3, 4, 5 und 7 fehlt die Festsetzung. Im Hinblick auf § 16 Abs. 3 BauBVO sind die fehlenden Zahlen zur Grund- und Geschossfläche noch zu ergänzen.

Antwort:

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß soll verzichtet werden, soweit diese nicht aus Gründen des Schallschutzes notwendig ist.

Für die Gemeinbedarfsflächen 3, 4, 5 und 7 waren die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen bislang nicht ausreichend gesichert. Sie werden in Abstimmung mit der Verwaltung nach aktuellem Stand ergänzt.

B 1.60 Geschosswohnen - Reihenhausbebauung

Bei der Festsetzung B. § 3 3) handelt es sich nach unserer Auffassung um eine Festsetzung zum Maß der Nutzung, da mit der Festsetzung eine Aufteilung der zulässige Grundfläche vorgenommen wird. Die Festsetzung sollte daher unter B § 2 aufgeführt werden. Die Aufteilung der Grundfläche ist aus der Planzeichnung nicht eindeutig nachvollziehbar. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und

um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde die Festsetzung nochmals zu überprüfen und die zulässige Grundfläche für jeden Bauraum separat festzusetzen.

Nach der Begründung (Seite 31 Abs. 3) soll die Festsetzung die Verteilung der Geschossfläche auf die unterschiedlichen Gebäudeformen – Mehrfamilienhaus und Reihenhausbebauung sicherstellen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Reihenhäuser bzw. Hausgruppen im planungsrechtlichen Sinn eine Realteilung der Grundstücke erfordern und dass die Erschließung gesichert sein muss. Private Wegeflächen bzw. Miteigentumsanteile sind hierfür nicht

ausreichend. Die Erschließungswege müssten entweder als öffentliche Verkehrsflächen oder als private Verkehrsflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Hausgruppenhäuser belastet sind, festgesetzt werden, ansonsten wäre nur eine Teilung nach WEG möglich.

Antwort:

Auf diese Festsetzung wird zukünftig verzichtet.

B 1.61 Überschreiten und Abrücken von der Baulinie

Die Festsetzung B § 3 (4) ist hinsichtlich der Aussage zur Ludwigstraße und das Abrücken von der Baulinie zu unbestimmt und noch näher zu konkretisieren. Die Ludwigstraße verläuft nach der Planzeichnung nördlich der Staatsstraße 2082, aber auch offensichtlich im Bereich der Planstraße 2. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Gemeinde in der Festsetzung besser die Baugebiete bzw. Teilbaugebiete konkret zu bezeichnen, für die die Festsetzung gelten soll.

Das Abrücken von der Baulinie ist nach der Begründung (S. 31 Abs. 2) nur als Alternative für untergeordnete Vorbauten vorgesehen, damit ein witterungsgeschützter Hauseingang möglich ist. Nach der Formulierung in der Festsetzung wäre aber auch für andere Fälle ein Abrücken zulässig. Die Festsetzung ist entsprechend der Aussage in der Begründung zu konkretisieren.

Antwort:

Die Festsetzungen werden auf die Baugebiete bezogen und im Zusammenhang mit den in der Begründung formulierten Zielsetzungen konkretisiert.

B 1.62 Überschreitung Baugrenze

Für eine Überschreitung der Baugrenze mittels eines Grundflächenwertes gibt es keine Rechtsgrundlage. Bei Ziffer B § 3 5) c. sollte deshalb noch die maximale Länge angegeben werden, damit die Festsetzung ausreichend bestimmt ist. Das gilt sinngemäß auch für die Ziffer B § 3 7) c.

Antwort:

Bei Ziffer B § 3 5) c. und B § 3 7) c. werden die Abmessungen in Länge, Tiefe und Höhe definiert.

63.

Die Ziffern B § 3 4), B § 35), B § 3 6), B § 3 7) enthalten Festsetzungen für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen u.a. durch Wintergärten, Vordächer, Kellerlichtschächte. Nachdem es sich bei diesen Bauteilen um Bestandteile des Hauptgebäudes handelt, werden diese auch bei der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. Sofern durch diese Bauteile die zulässige Grundfläche überschritten werden darf, müsste hierzu noch, analog den Terrassen und Balkonen, eine Überschreitungsregelung mit Angabe einer Obergrenze in die Satzung aufgenommen werden.

Antwort:

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch an die Gebäude angebaute Bauteile wird separat geregelt. Hierzu wird ein separater Plan erstellt, als Grundlage für mögliche Überschreitungsregelungen für Wintergärten, Kellerlichtschächte, Vordächer.

B 1.64 Aufzählung Wohngebiete

Die Festsetzung B § 3 7) ist nochmals zu überprüfen. In der Aufzählung sind Baugebiete doppelt aufgeführt. Bei der Aufzählung der reinen Wohngebiete sind u.E. WR 9 und 10 herauszunehmen,

da bei der Aufzählung der Teilbaugebiete die einzelnen Teilbaugebiete für das WR 9 und das WR 10 aufgeführt werden. In der Aufzählung der Teilbaugebiete müssen u.E. WR 5, WR 7, WR 11, WR 14 herausgenommen werden, da diese bereits bei den reinen Wohngebieten aufgeführt wurden.

Antwort:

Die Aufzählung wird neu aufgeführt.

B 1.65 offene Bauweise

Bei Ziffer B § 4 1) fehlt in der Aufzählung noch das Teilbaugebiet WR 12 (3). Für dieses Teilbaugebiet wurde durch Planzeichen ebenfalls offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, festgesetzt.

Antwort:

Die Baugebiete werden neu geordnet, die Satzungsbestimmungen entsprechend angepasst.

B 1.66 abweichende Bauweise

In der offenen Bauweise darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50 m betragen. Aus der Planzeichnung ist erkennbar, dass der westliche Bauraum vom WR1 (1) länger als 50m ist (53,50 m). Damit die Planung wie dargestellt verwirklicht werden kann, müsste hierfür noch eine Festsetzung zur "abweichenden Bauweise, Gebäude länger als 50 m zulässig", in die Satzung aufgenommen werden.

Antwort:

Dem Hinweis wird entsprochen. Für den westlichen Bauraum wird abweichende Bauweise festgesetzt.

B 1.67 Wintergärten

In einzelnen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten dürfen Wintergärten die Baugrenzen überschreiten. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Gemeinde für die Wintergärten hinsichtlich der Abstandsflächen ebenfalls eine Regelung bei Ziffer B § 6 aufzunehmen. In diesem Zusammenhang sollte auch geregelt werden, inwiefern die Wintergärten an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen bzw. müssen oder welcher seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist.

Antwort:

Dem Hinweis wird entsprochen. Für Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen werden hinsichtlich der Abstandsflächen Regelungen erarbeitet.

B 1.68 Bauliche Gestalt

In Ziffer B § 7 müsste u. E. noch das Teilbaugebiet WR 12 (3) eingefügt werden, da hier ebenfalls Hausgruppen festgesetzt worden sind. Für die Teilbaugebiete WR 4(1) und WR 8 (1) ist die Festsetzung nochmals zu überprüfen; da bei diesen Baugebieten in der Planzeichnung unterschiedliche Wandhöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt worden sind. Die festgesetzte höhere Wandhöhe könnte damit nicht verwirklicht werden; insofern besteht ein Widerspruch in den Festsetzungen.

Antwort:

Die Baugebiete werden neu geordnet, die Satzungsbestimmungen entsprechend angepasst.

B 1.69 Dachgestalt

Die Aufzählung der Wohngebiete bzw. Teilbauggebiete in Ziffer B § 8 1) ist zu überprüfen. Bei den Teilbauggebieten wurden auch die Wohngebiete WR 5, 7, 11, 13 und 14 aufgeführt. Das WR 9 und das WR 10 wurden unter den Wohngebieten und auch mit den einzelnen Teilbauggebieten aufgeführt. Für die Teilbauggebiete WR 4 (1), WR 4 (2), WR 8 (1) wurde durch Planzeichen Flachdach festgesetzt; diese Bauggebiete sind aber in der Festsetzung nicht enthalten. Für das Teilbauggebiet WR 2 (1) fehlt in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone das Planzeichen "FD".

Nach dem Wortlaut der Festsetzung wird für die Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Flachdach festgesetzt. In der Planzeichnung fehlt aber bei den Gemeinbedarfsflächen 2, 5 und 7 das Planzeichen für Flachdach - "FD".

Antwort:

Die Bauggebiete werden neu geordnet, die Satzungsbestimmungen entsprechend angepasst.

Die Aufzählung der Bauggebiete wird hinsichtlich der Festsetzung Flachdach geprüft.

Das Planzeichen FD wird in den Gemeinbedarfsflächen ergänzt.

B 1.70 Bauliche Gestalt

Im Plangebiet sind auch geneigte Dächer mit max. 40° Dachneigung zulässig. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir der Gemeinde zu prüfen, ob für die geneigten Dächer nicht ebenfalls Festsetzungen zu den Dachaufbauten in die Satzung aufgenommen werden sollten, um ein ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

Antwort:

Regelungen für Dachaufbauten bei geneigten Dächern bis 40° werden soweit notwendig ergänzt.

B 1.71 Freibereiche auf den Flachdächern

Die in Ziffer B § 8 9) festgesetzten nutzbaren Freibereiche auf den Flachdächern sind noch näher zu konkretisieren. Falls Dachterrassen etc. ermöglicht werden sollen, ist die für diese Bereiche festgesetzte Wandhöhe zu überprüfen, da diese inklusive einer Brüstungshöhe möglicherweise nicht ausreichend ist.

Antwort:

Um Dachflächen von Flachdächern als Dachterrasse nutzen zu können werden Brüstungen oberhalb der Wandhöhe zugelassen. Diese sind um ihren Höhe von den Fassadenaußenkante zurückzusetzen, damit keine Abstandsflächen oberhalb der – im Bauleitplanverfahren abgewogenen - Wandhöhe auszulösen

B 1.72 Tiefgarage

Zu Ziffer B § 9 2) 4. Spiegelstrich weisen wir darauf hin, dass für die Teilbauggebiete 12 (1) und 12 (2) in der Planzeichnung keine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt worden ist.

Antwort:

Die Teilbauggebiete WR 12(1) und WR 12(2) werden zusammengefasst. Es wird Tiefgarage festgesetzt.

B 1.73 Einheitliche Gestalt Nebenanlagen

Die Festsetzung B § 9 3) - „die Nebenanlagen sind teilbauggebietsweise einheitlich zu gestalten und im Rahmen der Baueingabe darzustellen“ - halten wir für rechtlich bedenklich. Die Festsetzung ist nur umsetzbar, wenn ein Teilbauggebiet aus einer Hand, z.B. von einem Bauträger bebaut wird. Das gilt sinngemäß auch für die Ziffern B § 9 6) letzt. Halbsatz und B § 11 3).

Antwort:

Teilsatz „teilbaugebietsweise einheitlich zu gestalten“ entfällt und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

B	1.74	Fehlende	Rechtsgrundlage
Die Ziffern B § 9 5) Satz 2, B § 9 5) a. Satz 2, B § 9 5) b. Satz 2 haben nur Hinweischarakter, für eine Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage.			

Antwort:

Die Ziffern entfallen.

B 1.75 Stellplatznachweis

Nach der Aussage in der Begründung (Seite 34), dem Hinweis C 13 und Festsetzung § 14 1) sollen Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden. Für eine solche Festsetzung gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Sofern die Gemeinde im Einzelfall auf den

Nachweis von notwendigen Besucherstellplätzen verzichten will. z. B. bei gefördertem Wohnungsbau (Begründung Seite 43), dann müsste hierzu für die einzelnen betroffenen Baugebiete in der Satzung eine ausdrückliche Festsetzung aufgenommen werden, aus der ablesbar ist, dass keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden müssen, bzw. der Stellplatzschlüssel entsprechend reduziert werden.

Antwort:

§ 14 Abs. 1 letzter Satz wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. In der Satzung wird geregelt, dass die Gemeinde auf den Nachweis von notwendigen Besucherstellplätzen auf Privatgrundstück verzichten will. Zudem wird der reduzierte Stellplatznachweis für preisgebundenen Wohnungsbau geregelt. Weitere Stellplatzreduzierungen i.V.m. der Umsetzung eines Mobilitätskonzepts werden derzeit geprüft.

B 1.76 Tiefgaragenrampen

Grundsätzlich sollen nach der Begründung (Seite 35) Tiefgaragenein- und -ausfahrten in die Gebäude integriert werden. Nach der Festsetzung B § 143) wären aber auch Tiefgaragenrampen außerhalb der Gebäude möglich. Wenn diese eingehaust werden. Begründung und Satzung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Antwort:

In der Begründung wird die Möglichkeit Tiefgaragenrampen auch außerhalb von Gebäuden, aber eingehaust anzuordnen ergänzt.

B 1.77 Tiefgaragenentlüftungen

Für Ziffer B § 14 (4) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht; die Ziffer kann nur unter die Hinweise genommen werden, da sie die Bauausführung betrifft.

Antwort:

Die Regelung wird sich zukünftig auf die Entlüftung beziehen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,...“.

Laut der Kommentierung von Simon/Busse zu Garagenverordnung ist ein Abstand von 2,5 m zwischen Fenster und Garagenentlüftung ausreichend. Die Regelung wird lauten:

„In einem Abstand von mind. 2,5 m dürfen vor den Öffnungen für die Entlüftung von (Gemeinschafts-)tiefgaragen weder Spielbereiche noch Terrassen und Ruhezeiten errichtet werden.“

B 1.78 Zu entfernender Verweis

Der Verweis auf § 14 Abs. 5 in Ziffer B § 15 1) ist nicht nachvollziehbar. Sofern Ziffer § 14 5) auch für die Fahrradstellplätze gelten soll, müsste das eindeutig aus der Festsetzung erkennbar sein.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis wird entfernt.

B 1.79 Immissionsschutz

Die Anlage 1, auf die sich die Festsetzungen zum Immissionsschutz beziehen, ist in der vorliegenden Form nur schwer lesbar. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist hierfür ein anderer Maßstab zu wählen. Aus der Planzeichnung muss zweifelsfrei erkennbar sein, bei welchen Baugebieten bzw. Gebäuden welche Anforderungen an den Immissionsschutz erforderlich sind.

Antwort:

Die dwg-Datei wird in den Plan eingearbeitet. Die Signaturen werden in die Legende aufgenommen.

B 1.80 Ausnahmeregelung

Bei Ziffer B § 17 2) Satz 1 handelt es sich nicht um eine Ausnahmeregelung im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB, sondern um einen Befreiungstatbestand gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, der im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen ist. Die Formulierung kann daher nur unter die Hinweise genommen werden.

Antwort:

Die Ausnahmeregelung bezieht sich in der neuen Fassung nur noch auf die Baumstandorte.

B 1.81 Doppelte Aufführung reine Wohngebiete

Die Aufzählung in Ziffer B § 19 3) bzw. B § 19 7) ist zu überprüfen; die reinen Wohngebiete werden teilweise doppelt aufgeführt.

Antwort:

Zur Kenntnis genommen und korrigiert.

B 1.82 Immissionsschutz.

Auf Seite 29 vorletzter Absatz der Begründung sind die Zahlenangaben noch zu ergänzen.

Antwort:

Dem Hinweis wird entsprochen. Die Zahlen werden geprüft, aktualisiert und ggf. ergänzt.

B 1.83 Doppelhäuser

Dem Hinweis wird entsprochen. Doppelhäuser sind nicht vorgesehen und werden aus der Aufzählung herausgenommen.

Zu Ziffer 5.8 Satz 1 der Begründung (Seite 33 unten) weisen wir darauf hin, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bisher keine Doppelhausbebauung festgesetzt worden ist. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass Doppelhausbebauung, wie die Bebauung mit

Hausgruppen, im planungsrechtlichen Sinn eine Realteilung der Grundstücke bedingt. Bei einer Teilung nach

Wohnungseigentumsrecht handelt es sich planungsrechtlich nicht um ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe, sondern um ein Einzelhaus.

B 1.84 Fußweg

Nach Ziffer 5.17.2 der Begründung (Seite 49) ist die bestehende Brücke über die Staatsstraße wegen ihrer Breite für Radfahrer nicht geeignet. Die Zuwegung wird daher nur als Fußweg festgesetzt. Nach unserer Auffassung wurde aber das in der vorliegenden Planzeichnung nicht entsprechend berücksichtigt.

Antwort:

Um eine nachhaltige Planung zu sichern wird die Zuwegung zur bestehenden Brücke als Fuß- und Radweg mit einer entsprechenden Breite festgesetzt. Für den Fall einer Brückensanierung kann die Brücke in Zukunft bedarfsgerecht und in der notwendigen Breite hergestellt werden.

B 1.85 Abwasser, Energieversorgung

Die Punkte 5.22.2 „Abwasserbeseitigung“ und 5.22.3 „Energieversorgung“ der Begründung sind noch zu vervollständigen.

Antwort:

Dem Hinweis wird entsprochen. Die Punkte Abwasserbeseitigung und Energieversorgung werden noch ergänzt.

B 1.86 Zahlenwerte

Ziffer 6 (Flächenangaben) der Begründung ist nochmals zu überprüfen und zu berichtigen. Nach überschlägiger Überprüfung haben wir festgestellt, dass die Werte in der Tabelle (z. B. beim WR 12 (1), WR 8, WR 9) nicht mit den in der Planzeichnung bzw. Satzung festgesetzten Nutzungszahlen übereinstimmen. Auch die Summe der Baugebiete bzw. die Fläche des Geltungsbereiches ist nochmals, zu überprüfen.

Vordächer, Terrassen, Außentreppen, Wintergärten Balkone usw. werden als Bestandteile des Hauptgebäudes immer bei der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. Aus Ziffer 6 muss daher auch ablesbar sein, ob die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur zulässigen GRZ durch die Hauptgebäude einschl. der baulichen Anlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, eingehalten werden. Hierzu ist noch eine Spalte in die Tabelle aufzunehmen.

Antwort:

Dem Hinweis wird entsprochen. Die Flächenangaben werden geprüft und aktualisiert. Die Tabelle wird ergänzt.

Gründordnung

Größe des Planungsgebietes

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird die Größe des Planungsumgriffes sehr kritisch gesehen. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Vermeidung, Kompensation und artenschutzrechtlicher Prüfung wird in diesem Umfang große Schwierigkeiten bereiten und diese sind, da die Umsetzung des Planungskonzeptes einige Jahre in Anspruch nehmen wird, vermeidbar. Die untere Naturschutzbehörde bittet zu prüfen, ob der vorliegende Plan nicht als Masterplan für die Entwicklung des Ortes beschlossen werden kann, der dann je nach Fortschritt in einzelnen Bebauungsplänen in konkretes Baurecht umgesetzt wird.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurde 2017 eine floristische und faunistische Bestandserfassung von der beauftragten Planwerkstatt Karlstetter durchgeführt, die an Hand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMUV und der Oberster Baubehörde erstellt wurde. Teil des Umweltberichtes ist eine erste Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit, die an Hand des Strukturkonzeptes erstellt wurde und woraus der erforderliche Kompensationsumfang ermittelt wurde.

Danach wären ca. 17,5 ha als Kompensation zu entwickeln.

Vorschläge, auf welchen Flächen und mit welchen Maßnahmen dies erreicht werden kann, liegen den Verfahrensunterlagen noch nicht bei und sollen im Rahmen eines zu erstellenden Ausgleichskonzeptes entwickelt werden. Sinnvoll wäre es, die erforderlichen Kompensationsflächen möglichst im Umgriff des europäischen Vogelschutzgebietes „Ismaninger Speichersee“ anzuordnen.

Die Gemeinde wird gebeten das Konzept frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Antwort:

Eine erste Abstimmung zum Ausgleichskonzept fand am 06.11.2018 statt. Die Ausgleichsflächen sind der Planzeichnung 2 zu entnehmen. Weitere Flächen werden noch bestimmt. Nähere Erläuterungen zu den Ausgleichsflächen sind der Begründung zu entnehmen.

Grünachse — städtebauliche Entwicklung

Nach der vorliegenden Planung wird durch die Anordnung des Schulneubaus, der Erweiterung des Seniorenzentrums und der neuen Bushaltestelle der Grünzug nach Osten unterbrochen. Die neu entstehende Grünachse bindet z. B. an den bestehenden Grünzug am Buntnesselweg an und führt damit das Konzept der wohnungsnahen Erholungsflächen, die die Wohnquartiere verbinden und ungefährdete Spielbereiche anbieten, weiter.

Wichtig wäre die Offenhaltung der Grünachse auch, um eine Mindestdurchlässigkeit durch das Baugebiet zu den angrenzenden Landschaftsteilen aufrecht zu erhalten.

Die Gemeinde wird nachdrücklich gebeten, die Grünachse in diesem Sinne auch für eine Entwicklung in östliche Richtung weiter zu sichern und die entstehende Unterbrechung an der Schule bzw. dem Seniorenzentrum nochmals zu überprüfen.

Die Gemeinde wird gebeten die vorgenannten Punkte zu prüfen und den Bebauungsplan um die ausstehenden Teile zu ergänzen. Wegen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigung bitten wir frühzeitig Kontakt mit der höheren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

1. Baumsymbole

Planzeichen A) 6.6 bis 6.11 sind im Plan nicht zu finden. Es gibt zwar unterschiedliche Baumsymbole in der Planzeichnung, diese stimmen aber mit den Planzeichen in der Legende nicht überein. Bitte die Darstellungen überprüfen und entsprechend anpassen (Farbe, Symbol für Stamm, Unterschied Bestand und Neupflanzung).

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt, die Zeichnung wird entsprechend angepasst.

2. Eiben an Kindertageseinrichtungen

B § 11 2) a. und b

Wir raten davon ab, die Eibe an Kindertageseinrichtungen und Spielbereichen zu pflanzen, da sowohl Nadeln als auch zerbissene Samen giftig sind. Bitte streichen Sie die Eibe aus der Aufzählung der zulässigen Gehölze für geschnittene Hecken. Bitte berücksichtigen Sie den Textvorschlag unter E Hinweise.

Antwort:

Eiben werden an Kindertageseinrichtungen und Spielbereichen ausgeschlossen.

3. Baumsymbole

B § 1 4 5)

Sollen auf Tiefgaragendecken Bäume 2. bis 3. Wuchsordnung gepflanzt werden, ist ein Aufbau mit durchwurzelbarem Substrat von 80 bis 100 cm sinnvoll. 60 cm eignen sich für die Anpflanzung von Sträuchern. Wir empfehlen, die Festsetzung entsprechend zu erweitern, falls auch Baumpflanzungen geplant sind.

Antwort:

Dem Vorschlag wird insofern gefolgt, dass für alle Tiefgaragen eine Überdeckung mit mindestens 80 cm Substrat vorgeschrieben wird.

4. zu ersetzende Gehölze

B § 17 1)

Wir empfehlen hier die Ergänzung einer zeitlichen Dimension, in der die Ersatzpflanzungen zu leisten sind Vorschlag: (...) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. (...)

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt, die Formulierung wird übernommen.

5. Tiefe von spartenfreiem Wurzelraum

B § 17 5)

Die Fläche der offenen Baumscheibe ist nicht allein ausschlaggebend, auch die Tiefe des spartenfreien Wurzelraumes spielt eine wichtige Rolle. Für Großbäume sollte eine Baumscheibe mit 9 m² Fläche eine Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sollten offene Baumscheiben mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat

B) auf bis zu 36 m³ erweitert werden, die Mindestgröße der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss jedoch wenigstens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen.

Die festgesetzten Größen von 24 qm bzw. 12 qm sind gut, aber nur bei entsprechender Tiefe der Baumgruben. Wir empfehlen deshalb, eine sinnvolle Mindesttiefe anzugeben und die Möglichkeit, weniger offene Baumscheibe aber mehr Wurzelraum mit Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü, anzubieten.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Mindesttiefe des durchwuzelbaren Bereichs wird mit 1,5 m festgesetzt.

6. Bezugsgröße Baumpflanzungen

B § 19 3)

Die Bezugsgröße „nicht überbaute Grundstücksfläche“ ist unpraktisch hinsichtlich der Berechnung und führt zu Schwierigkeiten bei der Überprüfung des Pflanzgebots.

Wir raten deshalb ausdrücklich dazu, die gesamte Grundstücksfläche als Bezugsgröße heranzuziehen und die Quadratmeterzahl entsprechend zu erhöhen.

Beispiel:

(...) ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein großer (...) oder mittelgroßer (...) standortgerechter Baum zu pflanzen, davon pro angefangener 1200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum.

Antwort:

Auf Grund der Unterschiedlichkeit der Gebiete hinsichtlich der GR und der gewünschten Differenzierung zwischen Wohnungs- bzw. Hausgärten und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen wird am Bezug zur nicht überbauten Grundstücksfläche festgehalten. Um die Überprüfung des Pflanzgebots zu erleichtern, ist zum Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan im M1:100 oder M1:200 vorzulegen.

7. Pflanzlisten

B § 19 8)

Wie in § 19 6) erwähnt, sollten die Pflanzlisten unter „E Hinweise durch Text“ aufgeführt werden.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt.

8. Giftige Pflanzen

E Hinweise durch Text

Wir empfehlen folgenden Hinweis zu Spielplätzen aufzunehmen:

Im Bereich von Spielplätzen dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen — jeweils neueste Fassung — mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt.