

Einwendung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner verfolgen wir mit Interesse die Erweiterung des Neubaugebietes „Sonnenweg“ um einen neuen Bauabschnitt. Zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“ haben wir einige Anmerkungen, da uns Dinge aufgefallen sind, die man möglicherweise noch verbessern kann.

Allgemeine Grundfläche:

Mit Bedauern haben wir zur Kenntnis genommen, dass (als Idee) angedachte Grünfläche/Obstwiese etc.) hinter Flurstück 12/172 nicht zur Realisierung kommt vor allem das der Fußweg 12/173 (zwischen Hausnummer 28 und 30) als Zuwegung zu zwei neuen Flurstücken umgewidmet werden soll. Wir haben unser Grundstück unter anderem vor dem Hintergrund gekauft, dort keinen PKW-Verkehr quasi auf unserer Terrasse zu haben.

Zulässige Gebäudehöhen

Sehr gut gelöst finden wir hingegen die Angabe der maximalen Trauf-/Firsthöhe anstatt einer Geschossigkeit und einer maximalen Dachneigung. Allerdings haben die Planer ohne auf Geländedetails einzugehen für alle neuen Grundstücke identische Werte geplant. Die vorgesehen maximale Firsthöhe von 11m und max. Traufhöhe von 6,5m entspricht in etwa der maximal zulässigen Kubatur des Bebauungsplanes Nr. 26. Jedoch wurden im „alten“ Plan diese Werte keineswegs für alle Grundstücke vorgesehen und die zulässigen Höhen gut dem Gelände angepasst. Zusätzlich wurden die Baugrenzen zur Straße hin sehr großzügig gewählt, gerade um mögliche Häuserschluchten zu vermeiden. All diese Ansätze vermissen wir im B-Plan Nr. 30.

Speziell die beplanten Grundstücke hinter den Flurstücken 12/172, 12/174 und 12/175 müssen dem Geländeverlauf deutlich besser Rechnung tragen. Auf den genannten Grundstücken haben alle Anwohner das ansteigende Gelände mit Stückmauern gesichert oder haben dies vor. Da das Gelände nach Nordwesten im Verlauf noch weiter ansteigt, ergeben sich speziell bei unserem Grundstück 12/174 eine Höhendifferenz von ca. 1,5m von Terrasse bzw. Oberkante-Fertig-Fußboden zur Grundstücksgrenze, bei den anderen beiden ist die Differenz ca. 1m. Die Bauherren der neuen Grundstücke oberhalb können nach Hessischer Bauordnung direkt auf der Grenze eine Stützmauer von bis zu 1,5m Höhe errichten. Bedenkt man jetzt den Trend, Grundstücke möglichst eben anzulegen, ist dies auch zu erwarten. Das ergibt einen Gesamtunterschied zwischen der unteren und der oberen Nutzfläche von maximal 3m. Nutzt dann jemand die vorgesehenen 11m Firsthöhe zur Bergseite voll aus, ergibt sich von unseren Unterlieger-Grundstücken

ein Haus mit der Wirkung von 13-14m Höhe. Bei anderen Grundstücken fällt diese Höhendifferenz und damit die Wirkung eines Gebäudes an der oberen Grenze der geplanten Kubatur schon deutlich moderater aus.

Durch den Abstand der geplanten Baugrenze von nur 5 Meter besteht dann speziell bei den drei genannten Grundstücken die Gefahr einer Häuserschlucht. Das sollte Planerisch bedacht und entsprechende Änderungen am B-Plan Nr. 30 vorgenommen werden. Wir können uns vorstellen, dass:

- Für alle Grundstücke die maximale Firsthöhe nochmals überarbeitet wird und die Geländegegebenheiten entsprechend berücksichtigt werden. Eine maximale Firsthöhe von 9m hat eine ganz andere Wirkung.
- Die Baugrenze nochmals verschoben wird.
- Die Firsthöhe talseitig zum Ursprungsgelände bemessen wird (aktuell: Bergseitig) und damit die zu erwartenden Aufschüttungen mit in das Maß der Firsthöhe fallen
- Das Thema Stützmauern im B-Plan restriktiver geregelt wird (siehe nächster Abschnitt).

Stützmauern:

Gemäß hessischer Bauordnung sind grundsätzlich Stützmauern bis zu 1,5m Höhe auch auf der Grundstücksgrenze ohne weitere Genehmigung zulässig (mit Genehmigung auch mehr). Die Auswirkungen einer solchen Geländeabfangung zusammen mit der geplanten Firsthöhe haben wir weiter oben beschrieben. Um diesen Effekt abzumildern, empfehlen wir, in der Textfestsetzung die Errichtung von Stützmauern zu beschränken. Mögliche Varianten, den optischen Eindruck deutlich moderater zu gestalten könnten sein:

- Verwendung von Natursteinmauern, Verzicht auf (sichtbare) L-Stein-Elemente / Mauerscheiben.
- Höhenbeschränkung oder ähnliche Regelungen, um ein Abtreppen zu erreichen.

Stichweg Flurstück 12/169

Durch die neue Planung des B-Planes Nr. 30 ist der Stichweg 12/169 defacto überflüssig. Hier sehen wir die Gefahr, dass eine „Dreckecke“ entsteht. Eine aus unserer Sicht ideale Planung zieht diesen bereits ausgewiesenen Fußweg durch bis zur Straßenecke am Flurstück 12/175. Das würde alle neu geplanten Grundstücke um ca. 1,5m nach Norden schieben. Ein Vorteil wäre ein Weg abseits der Straße für alle Schulkinder, außerdem wäre das Problem der hohen Firsthöhen entschärft. Da dies auch die teuerste Variante ist, könnte alternativ das aktuell beplante, aber nicht bebaute Flurstück 12/169 den beiden angrenzenden Grundstücken hälftig zugeschlagen werden. Damit entsteht kein ungepflegter Stichweg ohne echten Nutzen, der Gemeinde entstehen keine Baukosten und auch keine Pflegekosten.

Wir hoffen, mit unseren Anregungen und Ideen zu einem besseren B-Plan beitragen zu können und wünschen uns speziell für der Höhenfestsetzung eine intensive Überarbeitung. Gern stellen wir unsere Bedenken auch persönlich vor.

Mit freundlichen Grüßen