

Gemeinde Berglen
Bebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung“

Anregungen der Öffentlichkeit
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von insgesamt 10 Beteiligten Anregungen vorgebracht.

Schützenswerte Daten sind in der Tabelle geschwärzt dargestellt.

Beteiligte	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Beteiligter Nr. 1	05.02.20	<p>Als Anwohner und Grundstückseigentümer von Grundstück [REDACTED] sind wir zwar nicht unmittelbar davon betroffen, aber aufgrund der zu erwartenden schlechteren Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, Gleichberechtigung aller Bauherren sowie aus Solidarität zu den Nachbarn nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Bebauung soll hierin auf Bauplatz 45 (Kindertagesstätte)</p> <p>1.) Von zwei auf drei Vollgeschosse — <u>also um ein Vollgeschoss angehoben werden.</u></p> <p>2.) Von einer max. Gebäudehöhe von bisher 8,50m ab EFH auf 9,75m ab EFH angehoben werden, das ist eine <u>Differenz von 1,25m</u></p> <p>3.) Die GRZ soll von bisher 0,35 auf 0,4 angehoben werden.</p> <p>In Zahlen bedeutet dies von bisher 835,45qm (mit 50%iger Überschreitung) auf 954,80qm überbauter Fläche. Das bedeutet <u>eine zusätzliche bebaute Fläche von 119,35qm auf Grundstück 45.</u></p> <p>4.) Das Baufenster soll im Norden. Osten und Süden erweitert und nahezu über das ganze Grundstück ausgebreitet werden.</p> <p>5.) Desweitern soll der Abstand des Baufensters an der Westgrenze im oberen Teil des Grundstücks <u>nur 50cm zur Straßenkante</u> betragen.</p>	Kenntnisnahme.

		<p>Bisher war hier überhaupt kein Baufenster vorgesehen</p> <p>Die Baufenster auf Grundstück 40 (2 Mehrfamilienhäuser) sollen ebenfalls geändert bzw. erweitert werden und die Eingangsfußbodenhöhe um 50cm angehoben werden.</p> <p>Beim Beschrieb der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes Hanfäcker wird folgender Grundsatz betont:</p> <p>„Die Gebäude sind in ihren Höhen zu den Nachbargebäuden abgestuft, so dass Durchblicke und eine gute Besonnung gewährleistet sind.</p> <p>Diesem Grundsatz steht der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes entgegen:</p>	
		<p>1.) Ein volles Stockwerk mehr entspricht nicht mehr dem Grundsatz einer Höhenstaffelung, wie zuvor beschrieben. Insbesondere da das Kindergartengebäude und die Mehrfamilienhäuser <u>ein Flachdach</u> erhalten sollen, also <u>über die gesamte Bebauung eine max. Höhe von 9,75m bzw. 9,25m</u> (hier teils) aufweisen wird.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>In der Gemeinde Berglen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Innerhalb des Gebietes „Hanfäcker“ ergibt sich im Bereich des geplanten Standortes für eine Kindertagesstätte die Möglichkeit durch eine moderate Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe zusätzliche Wohnungen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme erstellen zu können.</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan „Hanfäcker“ setzt wie die geplante Bebauungsplanänderung „Hanfäcker, 1. Änderung“ für das Grundstück der Kindertagesstätte keine Geschosshöhe, sondern lediglich eine maximale Gebäudehöhe fest.</p> <p>Diese erlaubt künftig im Bereich dieses Grundstückes (Baugrundstück 45) eine um max. 1,25 m höhere Gebäudehöhe als bisher.</p>

			<p>Die Dachform (gegrüntes Flachdach) wurde nicht verändert. Die obersten Geschosse der geplanten Mehrfamilienhäuser müsse weiterhin auf der Süd- bzw. Westseite um mindestens 2 m zurückgesetzt werden. Beim Grundstück der Kindertagesstätte war auch bisher kein Rücksprung vorgesehen. Eine Höhenstaffelung ist auch weiterhin gegeben.</p>
		<p>Zugespitzt wird dies noch durch die Tatsache, dass sich das Kindergartengebäude und die Mehrfamilienhäuser am nahezu höchsten Punkt des gesamten Neubaugebietes befinden werden. Es ist dort eine Eingangsfußbodenhöhe von 319,50m ü.NN (Kindergarten) und 317.50m ü.NN (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen.</p> <p>Im Gegensatz dazu stehen die Einfamilienhäuser mit max. Traufhöhe von 4,50m und max. Firsthöhe (Satteldach) von 9,25m bzw. DHH mit max. Traufhöhe von 6,50m und max. Firsthöhe von 11,25m (Satteldach). Anmerkung dazu: die max. Firsthöhen werden aufgrund der o.g.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Wohngebiet „Hanfäcker“ im Ortsteil Rettersburg befindet sich derzeit in der Aufsiedlung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hanfäcker“ sind im zentralen Bereich eine Kindertagesstätte sowie benachbart 2 Mehrfamilienhäuser geplant. Das städtebauliche Ziel ist an dieser topografisch hervorgehobenen Stelle ein prägnantes Gebäudeensemble als Gebietsmittelpunkt zu schaffen.</p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhen bleiben nahezu unverändert. Lediglich beim geplanten Mehrfamilienhaus an der Steinäckerstraße (Baugrundstück 40) wird diese gegenüber dem bisherigen Planungsrecht um 50 cm erhöht um für beide Mehrfamilienhäuser in wirtschaftlicher Form eine gemeinsame Tiefgarage errichten zu können.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		begrenzten Traufhöhen, GRZ von 0,3 und vorgegebenen Dachneigungen bei Weitem in den Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften nicht erreicht!	
		<p>Noch gravierender ist die geplante höhere Bebauung, weil die Eingangsfußbodenhöhen vieler Einfamilienhäuser deutlich von der Eingangsfußbodenhöhe des Kindergartengebäudes nach unten abweichen.</p> <p>Beispielsweise Grundstück 44 mit einer EFH max. von 317,00m ü.NN, Grundstück 10 von 316,25 ü.NN und Grundstück 11 von 315,75 ü.NN und Grundstück 39 sogar nur von 315,50m ü.NN. Diese im Vergleich zu 319,50m ü.NN des Kindergartengebäudes und 317,50m ü.NN der Mehrfamilienhäuser. Das heißt die Einfamilienhäuser sind bis zu 4 m unterhalb der Eingangsfußbodenhöhe des Kindergartens angeordnet. Die 9,75m Gebäudehöhe (als Flachdach!) bzw. 9,25m kommen dann noch hinzu und bedeuten eine Nachbarbebauung, die als bis zu 13,25m hohe Wand aufragt!</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe beim Kindergarten Grundstück bleibt unverändert.</p> <p>Die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhen im Bebauungsplan „Hanfäcker“ und ebenso im Änderungsbebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung“, orientieren sich an den angrenzenden Straßenräumen. Aufgrund des Geländeverlaufs sind daher Höhenunterschiede - insbesondere bei weit voneinander entfernt liegenden Bau fenstern/ Gebäuden - unvermeidbar. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine sinnvolle, der Topografie angepasste Höhenstaffelung der Bebauung.</p>
		<p>2.) Die deutlich dichtere Bebauung (0,4 GRZ) - die durch das deutlich ausgeweitete Baufenster über das nahezu ganze Grundstück möglich ist! — steht dem zuvor erwähnten Grundsatz der ausreichenden Durchblicke entgegen. Bei Grundstück 41 — 44 sind die Gärten und Terrassen auf die Südseite (teils einzige Besonnungsseite) hin orientiert. Nach dem Änderungsentwurf können sowohl das Kindergartengebäude als auch das Mehrfamilienhaus in geringem Abstand zur Grundstücksgrenze erbaut werden. Und das wie soeben beschrieben mit einer Höhe von 9,75m bzw. 9,25m zzgl. der Differenzen, die sich noch aus den niedrigeren Eingangsfußbodenhöhen ergeben. Dies ist nicht nur äußerst unattraktiv, sondern beraubt die</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen Die Überbaubarkeit wurde lediglich von einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 auf eine GRZ von 0,4 erhöht. Bei einer Grundstücksgröße (Baugrundstück 45) von ca. 2.390 qm können damit ca. 120 qm zusätzlich überbaut werden. Die Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO von GRZ 0,4 wird eingehalten. Die Erweiterung des Baufensters im Bebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung“ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hanfäcker“ im nördlichen Bereich ermöglicht es die für</p>

		<p> jungen Familien auch Ihrem Recht auf ausreichende Besonnung ihrer Gärten und Terrassen.</p>	<p> das Kinderhaus erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Spielflächen, Gerätehütten) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) untergebracht werden können.</p> <p> Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder zulässig.</p> <p> Die Planung für die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen ist von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes geplant.</p> <p> Die Aussicht der Nachbarbebauung wird in Bezug auf das Kindergartengrundstück ggf. geringfügig eingeschränkt.</p> <p> Der Schaffung von dringend erforderlichem kostengünstigem Wohnraum (auf gemeindeeigenem Grundstück) wird hier Vorrang eingeräumt.</p> <p> Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind daher für die Bestandsbebauung eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p>
		<p> 3.) Der Abstand von nur 50cm des Baufensters zur Straßenkante im Nord-Westen des Grundstückes ist ebenfalls eine starke Beeinträchtigung der Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeit der Grundstücke 27 — 29 und 41 und 42 in deren Süden sich das Kindergartengebäude in besagter Höhe befinden soll.</p>	<p> Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p> Beim angesprochenen Abstand des Baufensters von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um einen Mindestabstand, den Gebäude oder Gebäudeteile einhalten müssen. Der tatsächliche Abstand ist</p>

		<p>Im alten Bebauungsplan war hier eine Garten- und Freifläche für den Kindergarten bzw. Stellplätze am Straßenrand vorgesehen.</p> <p>Im ganzen Baugebiet gibt es kein Baufenster, welches nur 50cm von der Straßenkante weg ist. Im Gegenteil für die Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke ist mit dem Zaun oder der Hecke sogar ein Abstand von 50cm zur Straßenkante einzuhalten und hier soll das Baufenster in einer Höhe von 9,75m beginnen!</p> <p>Nach der LBO BW §5 (4) ist die Abstandsfläche auf öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, aber nur bis zur Hälfte. Bei einer Wandhöhe von 9,75m wäre die notwendige Abstandsfläche bei einem Abstand von nur 50cm zur Straßenkante schwerlich einzuhalten.</p> <p>50cm Abstand des Baufensters von der Straßenkante entfernt ist auch in anderen Neubaugebieten eine sehr unübliche Abstandsfläche. Das Minimum von 2,50m sollte hier eingehalten werden.</p> <p>Die Gemeinde Berglen hat in der Veräußerung der Grundstücke §12 „Zustimmung zur Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 2430 und 2431“ in den Kaufverträgen aufnehmen lassen und zur Voraussetzung für den Erwerb der Grundstücke gemacht.</p> <p>Auf verschiedene Rückfragen von einzelnen Erwerbern, was genau geplant ist und welche Auswirkungen die Änderung habe, wurde allen mündlich mitgeteilt, dass dies noch nicht feststehe, es aber keine gravierenden Änderungen geben wird und ein familienfreundliches, sonniges Neubaugebiet für alle gewährleistet bleibe.</p> <p>Wir bitten sie nun höflich um Berücksichtigung unserer Einwände sowie einer Änderung der Planung.</p>	<p>von der tatsächlich geplanten Höhe des Baukörpers abhängig (ein höheres Gebäude bedeutet gemäß Landesbauordnung automatisch eine größere notwendige Abstandsfläche).</p> <p>Im Übrigen ist die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes geplant.</p> <p>Im nördlichen Teil des Grundstückes liegen wie bisher lediglich die Spielflächen und die untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze der Kita.</p> <p>Ein familienfreundliches Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität ist weiterhin gegeben.</p>
<p>Beteiligter Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 10</p>	<p>06.02.20</p>	<p>Die geplante Bebauung soll hierin auf Bauplatz 45 (Kindertagesstätte)</p> <p>1.) Von zwei auf drei Vollgeschosse — <u>also um ein Vollgeschoss angehoben werden.</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>2.) Von einer max. Gebäudehöhe von bisher 8,50m ab EFH auf 9,75m ab EFH angehoben werden, das ist eine <u>Differenz von 1,25m</u></p> <p>3.) Die GRZ soll von bisher 0,35 auf 0,4 angehoben werden.</p> <p>In Zahlen bedeutet dies von bisher 835,45qm (mit 50%iger Überschreitung) auf 954,80qm überbauter Fläche. Das bedeutet <u>eine zusätzliche bebaute Fläche von 119,35qm auf Grundstück 45.</u></p> <p>4.) Das Baufenster soll im Norden. Osten und Süden erweitert und nahezu über das ganze Grundstück ausgebreitet werden.</p> <p>5.) Desweitern soll der Abstand des Baufensters an der Westgrenze im oberen Teil des Grundstücks nur 50cm zur Straßenkante betragen. Bisher war hier überhaupt kein Baufenster vorgesehen</p> <p>Die Baufenster auf Grundstück 40 (2 Mehrfamilienhäuser) sollen ebenfalls geändert bzw. erweitert werden und die Eingangsfußbodenhöhe um 50cm angehoben werden. Beim Beschrieb der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes Hanfäcker wird folgender Grundsatz betont:</p> <p>„Die Gebäude sind in ihren Höhen zu den Nachbargebäuden abgestuft, so dass Durchblicke und eine gute Besonnung gewährleistet sind.</p> <p>Diesem Grundsatz schenken viele junge Familien und Paare Glauben und erwarben in der ländlichen Gegend des Neubaugebietes Hanfäcker Grundstücke für Einfamilienhäuser. Hier erwarten sie ausreichende Sonne und Blickmöglichkeiten in die schöne Berglener Landschaft. (es handelt sich ja um eine Dorfgemeinde, keine Stadt mit hoher Bebauung!)</p>	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>Diesem Grundsatz steht der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes entgegen:</p> <p>1.) Ein volles Stockwerk mehr entspricht nicht mehr dem Grundsatz einer Höhenstaffelung, wie zuvor beschrieben. Insbesondere da das Kindergartengebäude und die Mehrfamilienhäuser <u>ein Flachdach</u> erhalten sollen, also <u>über die gesamte Bebauung eine max. Höhe von 9,75m bzw. 9,25m</u> (hier teils) aufweisen wird.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>In der Gemeinde Berglen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Innerhalb des Gebietes „Hanfäcker“ ergibt sich im Bereich des geplanten Standortes für eine Kindertagesstätte die Möglichkeit durch eine moderate Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe zusätzliche Wohnungen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme erstellen zu können.</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan „Hanfäcker“ setzt wie die geplante Bebauungsplanänderung „Hanfäcker, 1. Änderung“ für das Grundstück der Kindertagesstätte keine Geschosshöhe, sondern lediglich eine maximale Gebäudehöhe fest.</p> <p>Diese erlaubt künftig im Bereich dieses Grundstückes (Baugrundstück 45) eine um max. 1,25 m höhere Gebäudehöhe als bisher.</p> <p>Die Dachform (begrüntes Flachdach) wurde nicht verändert. Die obersten Geschosse der geplanten Mehrfamilienhäuser müsse weiterhin auf der Süd- bzw. Westseite um mindestens 2 m zurückgesetzt werden. Beim Grundstück der Kindertagesstätte war auch bisher kein Rücksprung vorgesehen. Eine Höhenstaffelung ist auch weiterhin gegeben.</p>
		<p>Zugespitzt wird dies noch durch die Tatsache, dass sich das Kindergartengebäude und die Mehrfamilienhäuser am nahezu höchsten Punkt des gesamten Neubaugebietes befinden werden. Es ist dort eine Eingangsbodenhöhe von 319,50m ü.NN (Kindergarten) und 317,50m</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Wohngebiet „Hanfäcker“ im Ortsteil Rettersburg befindet sich derzeit in der Aufsiedlung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hanfäcker“ sind im zentralen Bereich eine</p>

		<p>ü.NN (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen.</p> <p>Im Gegensatz dazu stehen die Einfamilienhäuser mit max. Traufhöhe von 4,50m und max. Firsthöhe (Satteldach) von 9,25m bzw. DHH mit max. Traufhöhe von 6,50m und max. Firsthöhe von 11,25m (Satteldach).</p> <p>Anmerkung dazu: die max. Firsthöhen werden aufgrund der o.g. begrenzten Traufhöhen, GRZ von 0,3 und vorgegebenen Dachneigungen bei Weitem in den Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften nicht erreicht!</p>	<p>Kindertagesstätte sowie benachbart 2 Mehrfamilienhäuser geplant. Das städtebauliche Ziel ist an dieser topografisch hervorgehobenen Stelle ein prägnantes Gebäudeensemble als Gebietsmittelpunkt zu schaffen.</p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhen bleiben nahezu unverändert. Lediglich beim geplanten Mehrfamilienhaus an der Steinackerstraße (Baugrundstück 40) wird diese gegenüber dem bisherigen Planungsrecht um 50 cm erhöht um für beide Mehrfamilienhäuser in wirtschaftlicher Form eine gemeinsame Tiefgarage errichten zu können.</p>
		<p>Noch gravierender ist die geplante höhere Bebauung, weil die Eingangsfußbodenhöhen vieler Einfamilienhäuser deutlich von der Eingangsfußbodenhöhe des Kindergartengebäudes nach unten abweichen.</p> <p>Beispielsweise Grundstück 44 mit einer EFH max. von 317,00m ü.NN, Grundstück 10 von 316,25 ü.NN und Grundstück 11 von 315,75 ü.NN und Grundstück 39 sogar nur von 315,50m ü.NN.</p> <p>Diese im Vergleich zu 319,50m ü.NN des Kindergartengebäudes und 317,50m ü.NN der Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Das heißt die Einfamilienhäuser sind bis zu 4 m unterhalb der Eingangsfußbodenhöhe des Kindergartens angeordnet. Die 9,75m Gebäudehöhe (als Flachdach!) bzw. 9,25m kommen dann noch hinzu und bedeuten eine Nachbarbebauung, die als bis zu 13,25m hohe Wand aufragt!</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe beim Kindergartengrundstück bleibt unverändert.</p> <p>Die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhen im Bebauungsplan „Hanfäcker“ und ebenso im Änderungsbebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung“, orientieren sich an den angrenzenden Straßenräumen. Aufgrund des Geländeverlaufs sind daher Höhenunterschiede - insbesondere bei weit voneinander entfernt liegenden Bauwerken/ Gebäuden - unvermeidbar. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine sinnvolle, der Topografie angepasste Höhenstaffelung der Bebauung.</p>
		<p>2.) Die deutlich dichtere Bebauung (0,4 GRZ) - die durch das deutlich ausgeweitete Baufenster über das nahezu ganze Grundstück möglich ist! — steht dem zuvor erwähnten</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Die Überbaubarkeit wurde lediglich von einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 auf eine GRZ von 0,4 erhöht.</p>

		<p>Grundsatz der ausreichenden Durchblicke entgegen.</p> <p>Bei Grundstück 41 — 44 sind die Gärten und Terrassen auf die Südseite (teils einzige Besonnungsseite) hin orientiert. Nach dem Änderungsentwurf können sowohl das Kindergartengebäude als auch das Mehrfamilienhaus in geringem Abstand zur Grundstücksgrenze erbaut werden. Und das wie soeben beschrieben mit einer Höhe von 9,75m bzw. 9,25m zzgl. der Differenzen, die sich noch aus den niedrigeren Eingangsfußbodenhöhen ergeben.</p> <p>Dies ist nicht nur äußerst unattraktiv, sondern beraubt die jungen Familien auch Ihrem Recht auf ausreichende Besonnung ihrer Gärten und Terrassen.</p>	<p>Bei einer Grundstücksgröße (Baugrundstück 45) von ca.2.390 qm können damit ca. 120 qm zusätzlich überbaut werden. Die Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO von GRZ 0,4 wird eingehalten. Die Erweiterung des Baufensters im Bebauungsplan „Hanfäcker, 1 Änderung“ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hanfäcker“ im nördlichen Bereich ermöglicht es die für das Kinderhaus erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Spielflächen, Gerätehütten) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster untergebracht werden können.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder zulässig.</p> <p>Die Planung für die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen ist von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes geplant.</p> <p>Die Aussicht der Nachbarbebauung wird in Bezug auf das Kindergartengrundstück ggf. vereinzelt geringfügig eingeschränkt.</p> <p>Der Schaffung von dringend erforderlichem kostengünstigem Wohnraum (auf gemeindeeigenem Grundstück) wird hier Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind daher für die</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			Bestandsbebauung eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.
		<p>3.) Der Abstand von nur 50cm des Baufensters zur Straßenkante im Nord-Westen des Grundstücks ist ebenfalls eine starke Beeinträchtigung der Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeit der Grundstücke 27 — 29 und 41 und 42 in deren Süden sich das Kindergartengebäude in besagter Höhe befinden soll.</p> <p>Im alten Bebauungsplan war hier eine Garten- und Freifläche für den Kindergarten bzw. Stellplätze am Straßenrand vorgesehen.</p> <p>Im ganzen Baugebiet gibt es kein Baufenster, welches nur 50cm von der Straßenkante weg ist. Im Gegenteil für die Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke ist mit dem Zaun oder der Hecke sogar ein Abstand von 50cm zur Straßenkante einzuhalten und hier soll das Baufenster in einer Höhe von 9,75m beginnen!</p> <p>Nach der LBO BW §5 (4) ist die Abstandsfläche auf öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, aber nur bis zur Hälfte. Bei einer Wandhöhe von 9,75m wäre die notwendige Abstandsfläche bei einem Abstand von nur 50cm zur Straßenkante schwerlich einzuhalten.</p> <p>50cm Abstand des Baufensters von der Straßenkante entfernt ist auch in anderen Neubaugebieten eine sehr unübliche Abstandsfläche. Das Minimum von 2,50m sollte hier eingehalten werden.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Beim angesprochenen Abstand des Baufensters von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um einen Mindestabstand, den Gebäude oder Gebäudeteile einhalten müssen. Der tatsächliche Abstand ist von der tatsächlich geplanten Höhe des Baukörpers abhängig (ein höheres Gebäude bedeutet gemäß Landesbauordnung automatisch eine größere notwendige Abstandsfläche).</p> <p>Im Übrigen ist die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes geplant.</p> <p>Im nördlichen Teil des Grundstückes liegen wie bisher lediglich die Spielflächen und die untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze der Kita.</p> <p>Ein familienfreundliches Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität ist weiterhin gegeben.</p>
		4.) Durch die 3-geschossige Bebauung sowohl im Bereich des Kindergartens als auch in den Mehrfamilienhäusern (Staffelgeschoss) werden die Gärten und Einfamilienhäuser von den Wohnungen stark einsehbar sein.	Kenntnisnahme
		Die Gemeinde Berglen hat in der Veräußerung der Grundstücke § 12 „Zustimmung zur Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 2430 und	

		<p>2431“ in den Kaufverträgen aufnehmen lassen und zur Voraussetzung für den Erwerb der Grundstücke gemacht.</p> <p>Auf verschiedene Rückfragen von einzelnen Erwerbern, was genau geplant ist und welche Auswirkungen die Änderung habe, wurde allen mündlich mitgeteilt, dass dies noch nicht feststehe, es aber keine gravierenden Änderungen geben wird und ein familienfreundliches, sonniges Neubaugebiet für alle gewährleistet bleibe.</p> <p>In Treu und Glauben hierauf erworben wir unser Grundstück.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind jedoch sehr gravierend und so können wir nicht auf unser Recht verzichten, eine persönliche Stellungnahme zur geplanten Bebauungsplanänderung vorzubringen und höflich um Änderung der Planung zu bitten!</p> <p><u>Der Grundstückskauf wurde unter anderen Voraussetzungen getätigt.</u></p>	
		<p>Neben den verschlechterten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen sowie der großen Einsehbarkeit für die Einfamilienhausbebauung rings um das Kindergarten- und Mehrfamilienhausgrundstück würde der Wert der Grundstücke deutlich gemindert werden.</p> <p>Wir sehen unsere Zukunft in der Gemeinde Berglen und in diesem Neubaugebiet und bitten Sie daher höflich darum, unsere Einwände zu berücksichtigen und die Bebauungsplanänderung zu überdenken. "</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Höhe und Stellung der Mehrfamilienhäuser auf Baugrundstück 40 bleiben unverändert.</p> <p>Die Planung für die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen ist von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes 45 geplant.</p> <p>Durch die neuen Wohnungen auf der geplanten Kita werden in einzelnen Fällen zusätzliche Sichtkontakte entstehen.</p> <p>Der Schaffung von dringend erforderlichem kostengünstigem Wohnraum (auf gemeindeeigenem Grundstück) wir hier Vorrang eingeräumt.</p> <p>Der Schaffung von dringend erforderlichem kostengünstigem Wohnraum (auf gemeindeeigenem</p>

			<p>Grundstück) wir hier Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind daher für die Bestandsbebauung eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p>Beim Gebiet Hanfäcker handelt es sich weiterhin um ein familienfreundliches Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität, was sich nicht zuletzt an der geplanten Kindertagesstätte inmitten des Neubaugebietes zeigt.</p> <p>Eine Wertminderung der Grundstücke und Immobilien innerhalb des Gebietes Hanfäcker durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten.</p>
Beteiligter Nr. 3	06.02.20	<p>Als direkter Anwohner und Grundstückseigentümer von Grundstück [REDACTED] sind wir unmittelbar davon betroffen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Bebauung soll hierin auf Bauplatz 45 (Kindertagesstätte)</p> <p>1.) Von zwei auf drei Vollgeschosse — <u>also um ein Vollgeschoss angehoben werden.</u></p> <p>2.) Von einer max. Gebäudehöhe von bisher 8,50m ab EFH auf 9,75m ab EFH angehoben werden, das ist eine <u>Differenz von 1,25m</u></p> <p>3.) Die GRZ soll von bisher 0,35 auf 0.4 angehoben werden.</p>	Kenntnisnahme.
		<p>Nach der LBO BW §5 (4) ist die Abstandsfläche auf öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, aber nur bis zur Hälfte. Bei einer Wandhöhe von</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Beim angesprochenen Abstand des Baufensters von</p>

		<p>9,75m wäre die notwendige Abstandsfläche bei einem Abstand von nur 50cm zur Straßenkante schwerlich einzuhalten.</p> <p>50cm Abstand des Baufensters von der Straßenkante entfernt ist auch in anderen Neubaugebieten eine sehr unübliche Abstandsfläche.</p> <p>Das Minimum von 2,50m sollte hier eingehalten werden.</p> <p>4.) Durch die 3-geschossige Bebauung sowohl im Bereich des Kindergartens als auch in den Mehrfamilienhäusern (Staffelgeschoss) werden die Gärten und Einfamilienhäuser von den Wohnungen stark einsehbar sein.</p>	<p>50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um einen Mindestabstand, den Gebäude oder Gebäudeteile einhalten müssen.</p> <p>Der tatsächliche Abstand ist von der tatsächlich geplanten Höhe des Baukörpers abhängig (ein höheres Gebäude bedeutet gemäß Landesbauordnung automatisch eine größere notwendige Abstandsfläche).</p>
		<p>Die Gemeinde Berglen hat in der Veräußerung der Grundstücke §12 „Zustimmung zur Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 2430 und 2431“ in den Kaufverträgen aufnehmen lassen und zur Voraussetzung für den Erwerb der Grundstücke gemacht.</p> <p>Auf verschiedene Rückfragen von einzelnen Erwerbern, was genau geplant ist und welche Auswirkungen die Änderung habe, wurde allen mündlich mitgeteilt, dass dies noch nicht feststehe, es aber keine gravierenden Änderungen geben wird und ein familienfreundliches, sonniges Neubaugebiet für alle gewährleistet bleibe.</p> <p>In Treu und Glauben hierauf erwerben wir unser Grundstück.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind jedoch sehr gravierend und so können wir nicht auf unser Recht verzichten, eine persönliche Stellungnahme zur geplanten Bebauungsplanänderung vorzubringen und höflich um Änderung der Planung zu bitten!</p> <p><u>Der Grundstückskauf wurde unter anderen Voraussetzungen getätigt.</u></p>	<p>Kennisnahme</p>
		<p>Neben den verschlechterten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen sowie der großen Einsehbarkeit für die Einfamilienhausbebauung</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der</p>

		<p>rings um das Kindergarten- und Mehrfamilienhausgrundstück würde der Wert der Grundstücke deutlich gemindert werden.</p> <p>Wir sehen unsere Zukunft in der Gemeinde Berglen und in diesem Neubaugebiet und bitten Sie daher höflich darum, unsere Einwände zu berücksichtigen und die Bebauungsplanänderung zu überdenken. "</p>	<p>Nachbarbebauung werden eingehalten. Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind daher für die Bestandsbebauung eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p>Höhe und Stellung der Mehrfamilienhäuser auf Baugrundstück 40 bleiben unverändert.</p> <p>Die Planung für die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen ist von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes 45 geplant.</p> <p>Durch die neuen Wohnungen auf der geplanten Kita werden in einzelnen Fällen zusätzliche Sichtkontakte entstehen.</p> <p>Der Schaffung von dringend erforderlichem kostengünstigem Wohnraum (auf gemeindeeigenem Grundstück) wird hier Vorrang eingeräumt.</p> <p>Beim Gebiet Hanfäcker handelt es sich weiterhin um ein familienfreundliches Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität, was sich nicht zuletzt an der geplanten Kindertagesstätte inmitten des Neubaugebietes zeigt.</p> <p>Eine Wertminderung der Grundstücke und Immobilien innerhalb des Gebietes Hanfäcker durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Beteiligter Nr. 7, Nr. 8</p>	<p>06.02.20</p>	<p>Als direkte Anwohner und Grundstückseigentümer von Grundstück [REDACTED] sind wir unmittelbar davon betroffen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Bebauung soll hierin auf Bauplatz 45 (Kindertagesstätte)</p> <p>1.) Von zwei auf drei Vollgeschosse — <u>also um ein Vollgeschoss angehoben werden.</u></p> <p>2.) Von einer max. Gebäudehöhe von bisher 8,50m ab EFH auf 9,75m ab EFH angehoben werden, das ist eine <u>Differenz von 1,25m</u></p> <p>3.) Die GRZ soll von bisher 0,35 auf 0.4 angehoben werden.</p> <p>In Zahlen bedeutet dies von bisher 835,45qm (mit 50%iger Überschreitung) auf 954,80qm überbauter Fläche. Das bedeutet <u>eine zusätzliche bebaute Fläche von 119,35qm auf Grundstück 45.</u></p> <p>4.) Das Baufenster soll im Norden. Osten und Süden erweitert und nahezu über das ganze Grundstück ausgebreitet werden.</p> <p>5.) Desweiteren soll der Abstand des Baufensters an der Westgrenze im oberen Teil des Grundstücks nur 50cm zur Straßenkante betragen. Bisher war hier überhaupt kein Baufenster vorgesehen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Die Baufenster auf Grundstück 40 (2 Mehrfamilienhäuser) sollen ebenfalls geändert bzw. erweitert werden und die Eingangsfußbodenhöhe um 50cm angehoben werden. Beim Beschrieb der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes Hanfäcker wird folgender Grundsatz betont:</p> <p>„Die Gebäude sind in ihren Höhen zu den Nachbargebäuden abgestuft, so dass Durchblicke und eine gute Besonnung gewährleistet sind.</p>	<p>Das Baufenster von Grundstück 40 wird nicht verändert.</p>

		<p>Diesem Grundsatz schenken viele junge Familien und Paare Glauben und erwerben in der ländlichen Gegend des Neubaugebietes Hanfäcker Grundstücke für Einfamilienhäuser. Hier erwarten sie ausreichende Sonne und Blickmöglichkeiten in die schöne Berglener Landschaft. (es handelt sich ja um eine Dorfgemeinde, keine Stadt mit hoher Bebauung!)</p>	
		<p>Diesem Grundsatz steht der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes entgegen:</p> <p>1.) Ein volles Stockwerk mehr entspricht nicht mehr dem Grundsatz einer Höhenstaffelung, wie zuvor beschrieben. Insbesondere da das Kindergartengebäude und die Mehrfamilienhäuser <u>ein Flachdach</u> erhalten sollen, also <u>über die gesamte Bebauung eine max. Höhe von 9,75m bzw. 9,25m</u> (hier teils) aufweisen wird.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>In der Gemeinde Berglen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Innerhalb des Gebietes „Hanfäcker“ ergibt sich im Bereich des geplanten Standortes für eine Kindertagesstätte die Möglichkeit durch eine moderate Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe zusätzliche Wohnungen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme im erstellen zu können.</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan „Hanfäcker“ setzt wie die geplante Bebauungsplanänderung „Hanfäcker, 1. Änderung“ für das Grundstück der Kindertagesstätte keine Geschosshöhe, sondern lediglich eine maximale Gebäudehöhe fest.</p> <p>Diese erlaubt künftig im Bereich dieses Grundstückes (Baugrundstück 45) eine um max. 1,25 m höhere Gebäudehöhe als bisher.</p> <p>Die Dachform (gegrüntes Flachdach) wurde nicht verändert. Die obersten Geschosse der geplanten Mehrfamilienhäuser müsse weiterhin auf der Süd- bzw. Westseite um mindestens 2 m zurückgesetzt werden. Beim Grundstück der Kindertagesstätte war auch</p>

			bisher kein Rücksprung vorgesehen. Eine Höhenstaffelung ist auch weiterhin gegeben.
		<p>Nach der LBO BW §5 (4) ist die Abstandsfläche auf öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, aber nur bis zur Hälfte. Bei einer Wandhöhe von 9,75m wäre die notwendige Abstandsfläche bei einem Abstand von nur 50cm zur Straßenkante schwerlich einzuhalten.</p> <p>50cm Abstand des Baufensters von der Straßenkante entfernt ist auch in anderen Neubaugebieten eine sehr unübliche Abstandsfläche. Das Minimum von 2,50m sollte hier eingehalten werden.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen Beim angesprochenen Abstand des Baufensters von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um einen Mindestabstand, den Gebäude oder Gebäudeeile einhalten müssen. Der tatsächliche Abstand ist von der tatsächlich geplanten Höhe des Baukörpers abhängig (ein höheres Gebäude bedeutet gemäß Landesbauordnung automatisch eine größere notwendige Abstandsfläche).</p> <p>Im Übrigen ist die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes geplant.</p> <p>Im nördlichen Teil des Grundstückes liegen wie bisher lediglich die Spielflächen und die untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze der Kita.</p> <p>Ein familienfreundliches Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität ist weiterhin gegeben.</p>
		<p>4.) Durch die 3-geschossige Bebauung sowohl im Bereich des Kindergartens als auch in den Mehrfamilienhäusern (Staffelgeschoss) werden die Gärten und Einfamilienhäuser von den Wohnungen stark einsehbar sein.</p> <p>Die Gemeinde Berglen hat in der Veräußerung der Grundstücke §12 „Zustimmung zur Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 2430 und 2431“ in den Kaufverträgen aufnehmen lassen und zur Voraussetzung</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen Höhe und Stellung der Mehrfamilienhäuser auf Baugrundstück 40 bleiben unverändert.</p> <p>Die Planung für die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen ist von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes 45 geplant.</p> <p>Durch die neuen Wohnungen auf der geplanten Kita</p>

		<p>für den Erwerb der Grundstücke gemacht.</p> <p>Auf verschiedene Rückfragen von einzelnen Erwerbern, was genau geplant ist und welche Auswirkungen die Änderung habe, wurde allen mündlich mitgeteilt, dass dies noch nicht feststehe, es aber keine gravierenden Änderungen geben wird und ein familienfreundliches, sonniges Neubaugebiet für alle gewährleistet bleibe.</p> <p>In Treu und Glauben hierauf erworben wir unser Grundstück.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind jedoch sehr gravierend und so können wir nicht auf unser Recht verzichten, eine persönliche Stellungnahme zur geplanten Bebauungsplanänderung vorzubringen und höflich um Änderung der Planung zu bitten!</p> <p><u>Der Grundstückskauf wurde unter anderen Voraussetzungen getätigt.</u></p>	<p>werden in einzelnen Fällen zusätzliche Sichtkontakte entstehen.</p> <p>Der Schaffung von dringend erforderlichem kostengünstigem Wohnraum (auf gemeindeeigenem Grundstück) wird hier Vorrang eingeräumt.</p>
		<p>Neben den verschlechterten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen sowie der großen Einsehbarkeit für die Einfamilienhausbebauung rings um das Kindergarten- und Mehrfamilienhausgrundstück würde der Wert der Grundstücke deutlich gemindert werden.</p> <p>Wir sehen unsere Zukunft in der Gemeinde Berglen und in diesem Neubaugebiet und bitten Sie daher höflich darum, unsere Einwände zu berücksichtigen und die Bebauungsplanänderung zu überdenken. "</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Beim Gebiet Hanfäcker handelt es sich weiterhin um ein familienfreundliches Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität, was sich nicht zuletzt an der geplanten Kindertagesstätte inmitten des Neubaugebietes zeigt.</p> <p>Eine Wertminderung der Grundstücke und Immobilien innerhalb des Gebietes Hanfäcker durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten.</p>
Beteiligter Nr. 9	06.02.20	<p>Als Anwohner und Grundstückseigentümer [REDACTED] sind wir mittelbar von der Änderung betroffen und nehmen wie folgt dazu Stellung:</p> <p>Die geplante Bebauung soll hierin auf Bauplatz 45 (Kindertagesstätte)</p> <p>1.) von zwei auf drei Vollgeschosse — also um ein Vollgeschoss angehoben werden;</p>	Kenntnisnahme

		<p>2.) von einer max. Gebäudehöhe von bisher 8,50m ab EFH auf 9,75m ab EFH angehoben werden. Das ist eine Differenz von 1,25m!</p> <p>Das Baufenster soll im Norden, Osten und Süden zudem nahezu auf das ganze Grundstück erweitert werden. Des Weiteren soll der Abstand des Baufensters an der Westgrenze im oberen Teil des Grundstücks nur 50cm zur Straßenkante betragen!</p> <p>Im Textteil der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes Hanfäcker ist folgender Satz enthalten:</p> <p>»Die Gebäude sind in ihren Höhen zu den Nachbargebäuden abgestuft, so dass Durchblicke und eine gute Besonnung gewährleistet sind.»</p>	
		<p>Diesem Gedanken steht der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes entgegen:</p> <p>1.) Ein um 1,25 m erhöhtes Gebäude entspricht aus unserer Sicht nicht der beschriebenen Höhenstufung. Insbesondere weil das Kindergartengebäude und die Mehrfamilienhäuser <u>ein Flachdach erhalten sollen, also teilweise über die gesamte Bebauung eine max. Höhe von 9,75m bzw. 9,25m aufweisen</u> werden. Diese Tatsache wird noch dadurch verstärkt, dass sich das Kindergartengebäude und die Mehrfamilienhäuser am nahezu höchsten Punkt des gesamten Neubaugebietes befinden werden.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>In der Gemeinde Berglen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Innerhalb des Gebietes „Hanfäcker“ ergibt sich im Bereich des geplanten Standortes für eine Kindertagesstätte die Möglichkeit durch eine moderate Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe zusätzliche Wohnungen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme erstellen zu können.</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan „Hanfäcker“ setzt wie die geplante Bebauungsplanänderung „Hanfäcker, 1. Änderung“ für das Grundstück der Kindertagesstätte keine Geschosshöhe, sondern lediglich eine maximale Gebäudehöhe fest.</p> <p>Diese erlaubt künftig im Bereich dieses Grundstückes (Baugrundstück 45) eine um max. 1,25 m höhere Gebäudehöhe als bisher.</p>

			<p>Die Dachform (gegrüntes Flachdach) wurde nicht verändert. Die obersten Geschosse der geplanten Mehrfamilienhäuser müsse weiterhin auf der Süd- bzw. Westseite um mindestens 2 m zurückgesetzt werden. Beim Grundstück der Kindertagesstätte war auch bisher kein Rücksprung vorgesehen. Eine Höhenstaffelung ist auch weiterhin gegeben.</p>
		<p>Im Gegensatz dazu stehen die Einfamilienhäuser mit einer max. Traufhöhe von 4,50m und einer max. Firsthöhe (Satteldach) von 9,25m bzw. DHH mit einer max. Traufhöhe von 6,50m und einer max. Firsthöhe von 11,25m (Satteldach). Die max. Firsthöhen werden aufgrund der o.a. begrenzten Traufhöhen, GRZ von 0,3 und vorgegebenen Dachneigungen bei Weitem nicht erreicht!</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Die Einfamilienhäuser befinden sich bis zu 4m unterhalb der Eingangsfußbodenhöhe des Kindergartens. Die 9,75m Gebäudehöhe (als Flachdach!) bzw. 9,25m kommen noch hinzu und bedeuten eine bis zu 13,25m hohe Wand zu den Nachbargrundstücken!</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe beim Kindergarten Grundstück bleibt unverändert. Die maximale Gebäudehöhe wird um max. 1,25 m auf 9,75 m erhöht. Die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhen im Bebauungsplan „Hanfäcker“ und ebenso im Änderungsbebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung“, orientieren sich an den angrenzenden Straßenräumen. Aufgrund des Geländeverlaufs sind daher Höhenunterschiede - insbesondere bei weit voneinander entfernt liegenden Bau fenstern/ Gebäuden - unvermeidbar. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine sinnvolle, der Topografie angepasste Höhenstaffelung der Bebauung.</p>

		<p>2.) Die deutlich dichtere Bebauung (0,4 GRZ), die durch das deutlich ausgeweitete Baufenster über das nahezu ganze Grundstück möglich ist, steht dem zuvor erwähnten Grundsatz der ausreichenden Durchblicke entgegen.</p> <p>Bei Grundstück 41 — 44 sind die Garten und Terrassen auf die Südseite (teils einzige Sonnenseite) hin orientiert. Nach dem Änderungsentwurf können sowohl das Kindergartengebäude als auch das Mehrfamilienhaus in geringem Abstand zur Grundstücksgrenze erbaut werden. Und das, wie soeben beschrieben, mit einer max. Höhe von bis zu 13,25m.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p> <p>Die Überbaubarkeit wurde lediglich von einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 auf eine GRZ von 0,4 erhöht. Bei einer Grundstücksgröße (Baugrundstück 45) von ca.2.390 qm können damit ca. 120 qm zusätzlich überbaut werden. Die Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO von GRZ 0,4 wird eingehalten. Die Erweiterung des Baufensters im Bebauungsplan „Hanfäcker, 1 Änderung“ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hanfäcker“ im nördlichen Bereich ermöglicht es die für das Kinderhaus erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Spielflächen, Gerätehütten) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster untergebracht werden können.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder zulässig.</p> <p>Die Planung für die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen ist von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes geplant.</p> <p>Die Baufenster und die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser auf Baugrundstück 40 bleiben unverändert.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe auf Grundstück 45 (Kita) wird um max. 1,25 m auf 9,75 m erhöht.</p>
		<p>3.) Der Abstand von nur 50cm des Baufensters zur Straßenkante im Nord-Westen des Grundstücks ist</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen</p>

		<p>ebenfalls eine starke Beeinträchtigung der Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeit der Grundstücke 27 - 29 und 41 und 42, in deren Süden sich das Kindergartengebäude in besagter Höhe befinden soll, Im ganzen Baugebiet gibt es kein Baufenster, welches nur 50cm von der Straßenkante weg ist! Im Gegenteil: für die Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke ist mit dem Zaun oder der Hecke sogar ein Abstand von 50cm zur Straßenkante einzuhalten!</p> <p>Nach der LBO BW §5 (4) ist die Abstandsfläche auf öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, aber nur bis zur Hälfte. Bei einer Wandhöhe von 9,75m wäre die notwendige Abstandsfläche bei einem Abstand von nur 50cm zur Straßenkante kaum einzuhalten.</p> <p>50cm Abstand von Baufenster zu Straßenkante ist auch in anderen Neubaugebieten eine sehr unübliche Abstandsfläche. Hier sollte aus unserer Sicht, zumindest ein Abstand von 2m eingehalten werden.</p>	<p>Beim angesprochenen Abstand des Baufensters von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um einen Mindestabstand, den Gebäude oder Gebäudeteile einhalten müssen. Der tatsächliche Abstand ist von der tatsächlich geplanten Höhe des Baukörpers abhängig (ein höheres Gebäude bedeutet gemäß Landesbauordnung automatisch eine größere notwendige Abstandsfläche).</p>
		<p>4.) Durch die 3-geschossige Bebauung sowohl im Bereich des Kindergartens als auch in den Mehrfamilienhäusern (Staffelgeschoss) werden die Gärten und Einfamilienhäuser von den Wohnungen zudem stark einsehbar sein. Dies passt ebenfalls nur schwer in das ländliche Bild.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen Höhe und Stellung der Mehrfamilienhäuser auf Baugrundstück 40 bleiben unverändert. Die Planung für die Kindertagesstätte mit darüberliegenden Wohnungen ist von der Gemeinde weiterhin im Süden des Grundstückes 45 geplant. Durch die neuen Wohnungen auf der geplanten Kita werden in einzelnen Fällen zusätzliche Sichtkontakte entstehen. Der Schaffung von dringend erforderlichem kostengünstigem Wohnraum (auf gemeindeeigenem Grundstück) wird hier Vorrang eingeräumt.</p>
		<p>Die Gemeinde Berglen hat bei der Veräußerung der Grundstücke den § 12 „Zustimmung zur Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>2430 und 2431" in die Kaufverträge aufnehmen lassen und diesen somit zur Voraussetzung für deren Erwerb gemacht. Auf Rückfrage, inwieweit die geplante Änderung zu einer Beeinträchtigung führt, wurde mitgeteilt, dass von <u>keinen gravierenden Änderungen</u> auszugehen sei. Diesem schenken viele junge Familien und Paare Glauben und erwerben entsprechende Grundstücke für Einfamilienhäuser in der ländlichen Gegend.</p> <p>Die geplanten Änderungen sind aus unserer Sicht nicht unbedeutend und so möchten wir (trotz des §12 aus dem Kaufvertrag) mit diesem Schreiben persönlich dazu Stellung nehmen und Sie höflich darum bitten, die veränderte Planung zu überdenken.</p>	
		<p>Darüber hinaus hatten wir eine Überschreitung des Baufensters von 0,5m angefragt, sodass zum Feldweg (Richtung Bach) ein Abstand von letztlich nur 2,5 m statt 3m bestehen würde. Die Argumentation, dass Ausnahmen nicht möglich seien, war für uns damals vollkommen einleuchtend.</p> <p>Die jetzige Änderung (Gebäude nur noch mit 0,5 m Abstand zur öffentlichen Fläche) ist für uns nicht nachvollziehbar und nur sehr schwer zu akzeptieren und das obwohl wir die Nöte der Gemeinde, Wohnfläche zu schaffen, absolut nachvollziehen können. Jedoch sollte das nicht um jeden Preis geschehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Im Rahmen des Bebauungsplans „Hanfäcker“ wurden keine Einzelbefreiungen in dieser Hinsicht erteilt, da der Bebauungsplan für die Planung der Einfamilienwohngebäude einen städtebaulich großen Spielraum lässt. Für die Änderungen im Bereich der Baugrundstücke 40 und 45 besteht ein übergeordnetes Interesse (Schaffung von kostengünstigem Wohnraum). Daher wird hier ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme Beim angesprochenen Abstand des Baufensters von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um einen Mindestabstand, den Gebäude oder Gebäudeteile einhalten müssen. Der tatsächliche Abstand ist von der tatsächlich geplanten Höhe des Baukörpers abhängig (ein höheres Gebäude bedeutet gemäß</p>

			Landesbauordnung automatisch eine größere notwendige Abstandsfläche).
		<p>Im Gegensatz dazu werden die umliegenden Grundstücke dadurch eine Wertminderung erfahren. <u>Der Grundstückskauf wurde unter anderen Voraussetzungen getätigt.</u></p> <p>Wir sehen unsere Zukunft in der Gemeinde Berglen und bitten Sie daher höflich, unsere Einwände zu berücksichtigen und die geplanten Änderungen zu überdenken.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen Beim Gebiet Hanfäcker handelt es sich weiterhin um ein familienfreundliches Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität, was sich nicht zuletzt an der geplanten Kindertagesstätte inmitten des Neubaugebietes zeigt. Eine Wertminderung der Grundstücke und Immobilien innerhalb des Gebietes Hanfäcker durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten.</p>

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
 Stuttgart, den 03.03.2020

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart