
Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 09.07.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

5. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für einen Teilbereich westlich der Luitpoldstraße, ab Einmündungsbereich Eisenstraße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen**
- b) **Beschluss über das weitere Verfahren**

Beschluss:

- a) Die Dachneigungen von geeigneten Dächern werden auf 40 Grad beschränkt. Dachformen werden nicht eingeschränkt
(7 – 2)
- b) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.
(6 – 3)
- c) Das Planungsbüro Skorka wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals zu wiederholen.
(6 – 3)

Mehrheitlich beschlossen Anwesend 9

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 16.07.2024



Marco Zickler



Abwägung - 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für einen Teilbereich westlich der Luitpoldstraße

3. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.01.2024 bis 04.03.2024

Gemeinde Krailling

9.7.2024

1. Thema: Festsetzungssystematik		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg / Kreisbauamt Stellungnahme vom 15.02.2024	1. Wir bitten Sie in der Präambel das Entwurfsdatum der rechtsverbindlichen Bebauungspläne anzugeben. Derzeit ist hier das Datum der Bekanntmachung aufgeführt.	Die Daten werden entsprechend geändert.
	2. Das Grundstück FINr. 405/3, Gemarkung Krailling, wurde zwischenzeitlich in die Grundstücke FINrn. 405/3 und 405/7, Gemarkung Krailling, geteilt. Wir bitten Sie dies, insbesondere in der Planzeichnung und der Bezeichnung des Bebauungsplanes, zu berücksichtigen.	Die Teilung wurde bereits berücksichtigt. Das Grundstück 405/7 ist dargestellt, es liegt jedoch außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans. Es ist keine Änderung erforderlich.
	3. Zu Festsetzung B 8.7 in Satz 2 ist eine Quadratmeterzahl zu ergänzen.	Wird entsprechend angepasst (1 Strauch je 1 qm Grünstreifen)
	4. Zu Festsetzung 8.8: wir dürfen darauf hinweisen, dass gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO in den Baugebieten nach §§ 2 bis 11 BauNVO Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig sind, Sollten Sie Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Bebauungsplangebiet nicht zulassen wollen, empfehlen wir Ihnen diese auch gemäß § 14 Abs, 1a Satz 2 BauNVO auszuschließen.	Wird entsprechend angepasst
	5. Wie wir schon des Öfteren angemerkt haben, ergibt die Auflistung der (ortsüblichen) Dachüberstände und handelsüblichen Kellerschächte in B 3.1.2 keinen Sinn, da diese ohnehin nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Wir bitten dies zu ändern, um den Vollzug des Bebauungsplans nicht zu erschweren.	Die beiden Gebäudeteile werden aus der Festsetzung herausgenommen.
	6. Rein redaktionell sollte in B 3.1.4 und B 3.1.5 anstatt „einem Wert“ „einer GRZ“ geschrieben werden.	Wird entsprechend angepasst
	7. Wir bitten dringend, im Lichte unserer Veranstaltung am 17.11.2023 auf B.3.2.6 zu verzichten.	Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend überprüft, ob die Festlegungen zur Anzahl der Vollgeschosse entfallen kann. Dies kann vertreten werden, wenn künftig die maximale Dachneigung von geeigneten Dächern begrenzt wird. Mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse war bisher beispielsweise ein voluminöses Mansarddach in der 3. Ebene unzulässig, da dieses regelmäßig ein Vollgeschoss darstellt.

		<p>Die gewünschte Unterordnung der Gebäudekubatur in der 3. Ebene (unabhängig davon, ob dies ein Dachgeschoss unter einem geneigten Dach oder ein zurückgesetztes Terrassengeschoss ist) wird künftig durch die max. Dachneigung (im Fall von geneigten Dächern auf Gebäuden mit WH von bis zu 6,8m), vorgegebene Rücksprünge (im Fall von Terrassengeschossen mit WH von bis zu 10m) und in Verbindung mit Vorgaben aus der aktuellen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Krailling ausreichend gewährleistet.</p> <p>Auch die angestrebte wirtschaftliche Gleichstellung hinsichtlich der Ausnutzung von Flächen in der 3. Ebene auch bei unterschiedlicher Ausformung der Dächer / Terrassengeschosse (ca. 2/3 der Fläche der 2. Ebene wie sie sich aus der Definition des Vollgeschosses ergibt), kann nach Überprüfung der Verhältnisse auf den Grundstücken im Gebiet damit weitgehend beibehalten werden. (siehe auch Umformulierung FS 3.2.9)</p> <p>Festsetzungen, die sich bisher auf die Anzahl der Vollgeschosse bezogen haben (bisherige FS 9.1 und bisherige FS 9.7), werden sinngemäß umformuliert.</p> <p>Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse kann künftig entfallen. Es wird eine maximale Dachneigung von 40° eingeführt.</p>
	8. Zu Festsetzung B 3.2.7: Was ist ein offenes Gelände?	Dies ist in Begründung unter 7.3. erläutert.
	9. Zu Festsetzung B 3.2.9 Satz 1: Was ist mit „Geschoss“ gemeint. Gilt dies auch für ein Dachgeschoss?	Der Satz entfällt künftig.
	10. Zu Festsetzung B 3.2.9 Satz 2: Gilt das auch wenn das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist (beispielsweise bei einem zurückgesetzten Geschoss mit Satteldach)? Wir empfehlen dringend, um keine „Katastrophen“ im Feststellungsverfahren zu erfahren, entweder diesen Satz zu streichen oder über die Planzeichnung eine 2. Wandhöhe einzuführen.	<p>Der Satz entfällt künftig.</p> <p>Die Begrenzung der Nutzung sowie der Gebäudekubatur in der 3. Ebene auf ca. 2/3 der darunterliegenden Ebene werden künftig anderweitig begrenzt (siehe oben unter 7.)</p> <p>Die von der Planung her gewünschten zurückgesetzten Geschosse in der 3. Ebene werden künftig wie folgt zugelassen:</p> <p>Die Festsetzung 3.2.9 lautet künftig wie folgt:</p> <p><i>„Für die Flnrn. 402/6, 402/3, 409/2, 405/3, und 406 (Bereich zwischen der Bürgermeister-Huber-Str und der Elisenstraße) gilt:</i></p> <p><i>Die zulässige Wandhöhe (WH) kann um das Maß überschritten werden, um welches die Fassade des obersten Geschosses hinter der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringt, maximal jedoch um 3,2 m.“</i></p>
	11. Zu Festsetzung B 3.2.10 stößt auf Bedenken bezüglich der Umsetzung. Die Abgrenzung „Umbau“ und Abriss ist nebulös. Kann die „alte“ Wandhöhe genutzt werden, wenn beispielsweise nur der Keller oder eine Außenwand bestehen bleibt? Ist überdies eine reine Umnutzung gemeint oder dürfen hierbei auch (wesentliche) bauliche Veränderungen einhergehen?	<p>Der Bebauungsplan folgt dem in der Begründung dargelegten städtebaulichen Konzept mit dem Ziel, eine qualitätvolle Entwicklung des Gebietes zu sichern. Einzelne Gebäudeteile der bestehenden Bebauung können nicht in das künftige Konzept integriert werden und können daher nicht über die Festsetzungen abgedeckt werden.</p> <p>Für die betroffenen Gebäude soll jedoch ein Umbau oder eine Umnutzung weiterhin möglich sein, dies ist im Sinne der Eigentümer und trägt zum Klimaschutz bei.</p> <p>Für solche Fälle wäre eine <u>Befreiung von bestimmten Festsetzungen als Einzelfallentscheidung sinnvoll</u>. Da diese jedoch vom Landratsamt Starnberg bei neueren Bebauungsplänen</p>

		<p>nicht vorgenommen werden, sieht die Gemeinde keine andere Möglichkeit, die o.g. Zielsetzungen zu verfolgen.</p> <p>Gemeint sind Umbauten oder Umnutzungen innerhalb der bestehenden bzw. genehmigten Kubatur ohne wesentliche Veränderungen des Erscheinungsbildes. Hierzu wurde in der Begründung folgendes erläutert:</p> <p>„Der Bestandsschutz auf Fl.Nr. 402/3 bezieht sich lediglich auf nicht-genehmigungspflichtige Umbauten wie sie in der BayBO 57 Abs.11. in aktuellen der Fassung (14.08.2007) aufgeführt sind. Soweit Umbauten nicht genehmigungsfrei durchgeführt werden können, ist der Umbau nicht mehr als „Erhalt des Gebäudebestandes“ zu werten und es gelten die im B-Plan festgesetzte Grundfläche sowie die entsprechende Wand- bzw. Firsthöhe.“</p> <p>Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.</p>
	12. Zu Festsetzung B 4.1: Diese Festsetzung sollte ersatzlos gestrichen werden.	<p>Es geht der Gemeinde um eine langfristige Flexibilität, die es ermöglicht in den Erdgeschossen sowohl eine Wohnnutzung wie auch gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Ohne städtebauliche Steuerung ist damit zu rechnen, dass Wohnen von Anfang an auch im EG vorgesehen wird, dies ist meist mit niedrigeren Geschosshöhen als bei gewerblichen Nutzungen verbunden. Dann ist auf Dauer eine gewerbliche Nutzung erschwert.</p> <p>Im Fall der Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 auf der Westseite der Luitpoldstraße und im ehem. Bereich „Schlecker“ hat das LRA diese Festsetzung als zulässig angesehen.</p> <p>Die Festsetzung wird beibehalten.</p>
	13. Zu Festsetzung B 5.2: Unter welchen Voraussetzungen soll diese Ausnahme (die ein Freistellungsverfahren verhindert) gegeben werden? U.E. handelt es sich hier eher um eine regelmäßige Überschreitung und nicht um eine Ausnahme, die an eine besondere Einzelfallkonstellationen zu knüpfen ist.	<p>Eine regelmäßige Überschreitung ist nicht gegeben, da in vielen Fällen, insbesondere im Fall von Neuplanungen, ausreichend Spielraum innerhalb der Bauräume besteht, um Terrassen dort unterzubringen.</p> <p>Ausnahmen können z.B. sinnvoll sein, um einzelne Terrassen im Süden des Baukörpers zumindest teilweise außerhalb der Bauräume anzuordnen oder im Zusammenhang mit der Parkierung /dem Bestand individuelle Lösungen auf beengten Grundstücken zuzulassen.</p> <p>Die Festsetzung wird jedoch künftig vereinfacht:</p> <p>„Ausnahmsweise darf die Baugrenze für Terrassen um max. 2 m auf insgesamt bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.“</p>
	14. Zu Festsetzung 8.2 Satz 2: Hierbei handelt es sich nicht um eine Festsetzung.	<p>Der Satz dient der Klarstellung der Planungsabsichten der Gemeinde (ähnlich wie z.B. auch FS zur Bemessung von Wandhöhen).</p> <p>Die Festsetzung wird beibehalten.</p>
	15. Zu Festsetzungen B 8.3 und 8.4: Wir bitten diese Festsetzung zu vereinfachen. Wer rechnet eine Wohnfläche nach?	<p>Eine andere, besser geeignete Bezugsfläche als die Wohnfläche ist nicht ersichtlich. Diese Regelung entspricht der bayernweit geltenden GaStellV.</p> <p>Die Festsetzungen B 8.3 und 8.4 bleiben unverändert.</p>
	16. B 9.1: Wir bitten diese Festsetzung zu vereinfachen. Soll tatsächlich die Anzahl der Vollgeschosse ermittelt werden, um die Zulässigkeit von Gauben zu prüfen?	<p>Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt künftig.</p> <p>Die Festsetzung wird umformuliert und die Regelung zu Dachaufbauten auf den Begriff „geneigte Dächer“ umgestellt.</p>

	17. Zu Festsetzung B 9.5: Ist hierbei auch ein sogenannter französischer Balkon gemeint?	Nein. In der Begründung kann dies erläutert werden.
	18. Zu Festsetzung B 9.7: siehe Anmerkung zu Punkt 16	Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt künftig. Die Festsetzung 9.7 (nun 9.6) wird wie folgt umformuliert: <i>„Für Gebäude auf den Flurnummern 335/45, 335/46 und 335/47 gilt: Im Fall von Gebäuden mit Wandhöhen über 6,8 m müssen die Außenwände des obersten Geschosses auf die gesamte Länge entlang der Nord-West-Fassade gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,5 m zurückversetzt werden.“</i>
	19. Wie in einer erst kürzlich ergangenen Entscheidung bezüglich einer Normenkontrolle dargelegt, bürgt die Kombination einer GR und GRZ, insbesondere wenn die beiden Werte nicht harmonisieren, die Gefahr, dass der Bebauungsplan bei einer gerichtlichen Überprüfung aufgehoben werden könnte.	Die Werte der zulässigen Grundflächen (für die Hauptanlagen) entsprechen einer GRZ von ca. 0,2 - 0,25. Damit ist ein ausreichend großer Spielraum gegeben, um Nebenanlagen anzuordnen bzw. eine GRZ von bis zu 0,7 insgesamt zu erreichen,
Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Festsetzungen B 3.1.2, 3.1.4. und 3.1.5 (Regelungen GRZ) werden wie oben genannt angepasst. 2. Festsetzung 8.7 (Grünordnung, Anzahl Sträucher) wird wie oben genannt ergänzt. 3. Festsetzung 8.8 (Mobilfunk) wird entsprechend der Rechtsgrundlage angepasst. 4. Die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gestrichen. 5. Die Dachneigungen von geneigten Dächern werden auf bis zu 40° beschränkt. (oder: „Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit bis zu 40° Dachneigung oder Flachdächer zulässig“) 6. Die Festsetzung 3.2.10 zum Bestandserhalt auf FlNr. 402/3 wird um die Abweichung von der Dachform/ Dachneigung ergänzt. 7. Festsetzung 3.2.9. wird umgestellt, so dass sich für den nördlichen Teil im Geltungsbereich ein 3. Geschoss mit Rücksprung und 3-geschossigen Wandhöhen ergeben kann. 8. Die Festsetzung 5.2 zur Überschreitung der Baugrenzen wird vereinfacht. 9. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten wird statt auf die Zahl der Vollgeschosse auf den Begriff „geneigte Dächer“ abgestellt. 10. Ein erforderlicher Rücksprung von Gebäudeteilen mit 3.geschossigen Wandhöhen im südlichen Bereich wird statt auf „Zahl der Vollgeschosse“ auf „Gebäude mit Wandhöhen über 6,8m“ abgestellt. 	
Abstimmungsergebnis:		
Zustimmung:	6	
Ablehnung:	3	

3. Thema: Grundstück Fl.Nr. 341/18 (Luitpoldstraße 38)

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:

Abwägung

(2)
Eigentümerin
Flnr. 335/44
Schreiben vom
23.02.2024

Das Schreiben liegt dem Gemeinderat in Gänze vor. Hier werden die wesentlichen Aussagen zusammenfassend dargestellt:

A. Zusammenfassung

Nach erneuter eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage ist anzunehmen, dass der nunmehr vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 weiterhin abwägungsfehlerhaft ist. Das gilt jedenfalls im Bereich der Grundstücke mit der Fl. Nr. 335/45, 335/46.

In diesen Bereichen wurden öffentliche und private Belange entweder nicht berücksichtigt oder nicht hinreichend gegeneinander und untereinander abgewogen. Dies steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Festsetzung von drei Vollgeschossen mit Satteldach/Walmdach ist nicht schlüssig begründet.

Die bislang im Bebauungsplanverfahren vorgenommenen Anpassungen reichen noch nicht hin, um zu einem ausgewogenen Ergebnis zu gelangen. Weiterhin besteht auf dem Grundstück der Grundstückseigentümerin die Gefahr der Verschattung und die Gefahr einer drückenden Wirkung durch die geplanten Festsetzungen. Sie wendet sich daher gegen die Festsetzung einer Wahlmöglichkeit zwischen Satteldach/Walmdach und Flachdach bei einer dreigeschossigen Bebauung.

Die Wahlmöglichkeit, ein Satteldach/Walmdach zu errichten erfüllt bei einer dreigeschossigen Bebauung weder einen funktionalen noch einen gestalterischen Zweck. Demgegenüber beeinträchtigt eine dreigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach jedoch die städtebauliche Situation im Bereich des BBP Nr. 27.

Die Grundstückseigentümerin macht daher den konkreten Vorschlag im Falle einer dreigeschossigen Bebauung verpflichtend ein Flachdach festzusetzen. So können die Beeinträchtigungen durch die drei Vollgeschosse im

Zu Einwendungen B.1.

– Zu den wechselseitigen Bezügen der Bebauungspläne 27 und 28 wurde bereits in der vorangegangenen Abwägung ausführlich Stellung genommen.

Die beiden Gebiete liegen benachbart und weisen beide typische Merkmale der Strukturen in Krailing auf, wie z.B. eine offene Bauweise, Gebäude mit Wirkungen, die von einer reinen 2-Geschossigkeit bis zu einer 3-Geschossigkeit reichen, Freiflächen oder Gartenbereiche im Umfeld der Gebäude u.v.m. Gleichzeitig hebt sich die Luitpoldstraße ab, hier hat sich auch auf Grund der Bedeutung als Verbindung nach Planegg/ zum Bahnhof eine dichtere Struktur mit gemischten Nutzungen entwickelt. Diesen Umständen hat die Gemeinde in den Festsetzungen bereits Rechnung getragen und die Gründe dargelegt.

– Der vorgetragene Vergleich der GFZ-Werte ist nicht richtig dargestellt: im B-Plan 28 sind in der genannten Richtgröße von 0,7 die Flächen in der 3. Ebene (Dach- oder Staffelgeschoss) enthalten. Ohne diese liegt die (Richt-) GFZ für den südlichen Bereich der Luitpoldstraße West bei ca. 0,53 im Vergleich zu ca. 0,35 im B-Plan 27. Dieser Unterschied ist zum einen der herausgehobenen Bedeutung der Luitpoldstraße und zum anderen dem bestehenden Baurecht im Geltungsbereich B-Plan 28 geschuldet und wird von der Gemeinde weiterhin als richtig angesehen.

– Die Gemeinde hat sich mit dem Übergang von der 3-geschossigen Wirkung (im Bestand bereits vorhanden) zur westlich liegenden Bebauung durchaus auseinandergesetzt. Hierzu wurde bereits eine Perlschnurlinie mit unterschiedlichen Wandhöhen und damit eine Abstufung eingeführt. Die Abstandsflächen gehen weit über die nach BayBO erforderlichen hinaus, ebenso wie über die Regelungen der gemeindlichen Satzung. Zusätzlich müssen Gebäude im südlichen Bereich einen Rücksprung nach Westen aufweisen, auch wenn sie komplett in dem Bereich liegen, der mit Perlschnurlinie abgegrenzt eine WH von bis zu 9,2 m aufweisen dürfte. Damit wird eine über 3 Geschosse durchlaufende Wand in der Ansicht nach Westen vermieden und damit auch gestalterisch ein Übergang erzeugt.

– Wechselseitige Bezüge erkennt und berücksichtigt die Gemeinde u.a. indem in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans vergrößerte Abstandsflächen, eine Begrenzung der Höhenentwicklung, eine Abstufung der Höhe nach Westen, eine Beibehaltung der im bestehenden Bebauungsplan festgelegten GFZ enthalten sind. Gleichzeitig hält die Gemeinde an der gewachsenen und in der vorangegangenen Planung (Bebauungsplan 28, 1978) Betonung der Luitpoldstraße als innerörtlichem, aber übergeordnetem Straßenzug mit höherer baulicher Dichte und räumlicher Fassung fest.

Bebauungsplangebiet Nr. 27 und auf ihrem Grundstück gemildert werden.

Den öffentlichen und privaten Belangen wäre dann aus Sicht der Grundstückseigentümerin hinreichend Rechnung getragen.

Zu Einwendungen B.2. und B.3

Im Zentrum von Krailling sind Gebäude mit 2- und 3-geschossigen Wirkungen vorhanden. Das Konzept des Bebauungsplans leitet sich nicht nur vom Bestand ab, sondern verfolgt ein Konzept für die künftige Entwicklung. In den zentralen Lagen findet bereits eine zunehmende und planerisch gewollte Entwicklung in die Höhe statt, auch im südlichen Bereich der Luitpoldstraße. Angesichts einer Notwendigkeit zur Innenentwicklung ist dies gerade in den zentralen Bereichen auch sinnvoll.

Die im Einwand kritisch gesehene „3-Geschossigkeit“ ist in der vorliegenden Änderung lediglich in Form eines Staffelgeschosses, also nicht für das gesamte Gebäude, zulässig. Derartige Gebäudetypologien sind sowohl im Geltungsbereich als auch in der Umgebung vielfach vorhanden. Im B-Plan 28 Ost wurden diese bereits mehrfach umgesetzt in Form von Gebäuden mit Staffelschossen. Diese Typologie wird als modernes Pendant zu Gebäuden mit geneigten Dächern in der 3. Ebene angesehen. Bei beiden Typologien ist die Nutzung / Wirkung in der 3. Ebene gegenüber den darunter liegenden Ebenen untergeordnet.

Im Südlichen Abschnitt der vorliegenden Planung wird diese Abstufung derart ausgeformt, dass eine deutliche Abstufung und ein deutlich vergrößerter Abstand der 3-geschossigen Bauteile nach Westen erfolgt und die Gebäudekubatur in der 3. Ebene zur Luitpoldstraße verlagert wird. **Damit können das bestehende Baurecht umgesetzt, ein ausdifferenzierter Übergang nach Westen und eine Betonung des zentralen Straßenbereichs überlagernd ausgebildet werden.**

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass ohne eine Bauleitplanung in dem Bereich Gebäude mit 3-geschossigen Wandhöhen bis auf einen Abstand von 4,5 m an die westliche Grenze herangerückt werden könnten, nach BayBO sogar bis auf 3,6 m. Mit der Perlschnurlinie wird dieser Höhengsprung auf einen Abstand von ca. 11m erweitert. Die Gemeinde sieht damit eine Rücksichtnahme zur westlichen Bebauung auch in Abwägung der Belange der Eigentümer an der Luitpoldstraße als gegeben an.

Der Einwand bezieht sich auch auf die Frage der Dachform im Bereich von Gebäudeteilen mit 3-geschossigen Wandhöhen. Ein, wenn auf Grund der festgesetzten Firsthöhe relativ flach geneigtes Dach, wird hier als nicht vertretbar angesehen.

Auf Grund der bereit vielfach genannten Argumente zur Höhenentwicklung sieht die Gemeinde im Bezug auf die reine Höhenentwicklung im Rahmen der gesamten Abwägung keine unverträglichen Spannungen.

Der Aspekt wurde neben der Frage der reinen Höhenentwicklung nun nochmals im Hinblick auf die Gestaltung überprüft.

Typischerweise weisen Gebäude mit Staffelgeschossen Flachdächer auf. Dies lässt sich auch im Umfeld der aktuellen Planungen ablesen. Eine Kombination von deutlichen Rücksprüngen des obersten Geschosses mit geneigten Dächern erscheint gestalterisch unbefriedigend.

Daher wird das Konzept für den gesamten Geltungsbereich auf zwei unterschiedliche Gebäudetypologien abgestellt: Gebäude mit 2-geschossigen Wandhöhen und geneigten Dächern oder Gebäude mit 3-geschossigen Wandhöhen, die Rücksprünge und ein Flachdach aufweisen. Die Flachdächer müssen begrünt werden, so dass hier ein Beitrag zum Klima- und Artenschutz erfolgt.

		<p>Im Geltungsbereich sind 3-geschossige Wandhöhen nur in Verbindung mit Rücksprüngen, also einer abgestaffelten Kubatur zulässig. Im nördlichen (kleinteiligeren) Bereich ist dieser Rücksprung auf allen Seiten vorzusehen, im südlichen Bereich nach Westen in Verbindung mit einem vergrößerten Abstand (Perlschnurlinie). Dieses Konzept ist bereits Bestandteil der bisherigen Planungen für den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Die Darstellung (Abb.3) zu den Räumen / Abständen zwischen den Bauräumen ist irreführend, da im B-Plan Luitpoldstraße Ost Terrassen auch außerhalb der Bauräume liegen können, man im B-Plan West aber die Bauräume so groß gezogen hat, dass Terrassen innerhalb der Bauräume liegen können. Es gilt daher nicht die Räume zwischen den Bauräumen zu betrachten, sondern die möglichen Baukörper. Siehe Körnung / Maßstäblichkeit letzte Abwägung</p> <p>Die geplante Situation auf der Ostseite ist nicht weniger dicht, da eine hinterlegte GFZ von 0,7 in beiden Bereichen gleich ist.</p> <p>In gewachsenen Strukturen sind immer Unterschiede gegeben, es ist keine dominant gleichförmige Struktur vorhanden, auf die abgestellt werden kann. Mit den Festsetzungen sieht die Gemeinde eine positive Steuerung einerseits, aber auch eine Berücksichtigung der gegebenen Besonderheiten und einen planerischen Spielraum für die einzelnen Bauwerber als gegeben an.</p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Die Gemeinde hält an der geplanten Höhenentwicklung für den südlichen Abschnitt mit 3-geschossigen Wandhöhen i.V. mit den genannten Abständen und Abstufung nach Westen fest. Eine Rücksichtnahme gegenüber der westlichen Bebauung wird als gegeben angesehen.</p> <p>Aus gestalterischen Gründen wird im Sinne einer Gebäudetypologie bestimmt, dass im Fall von Staffelgeschossen in der 3. Ebene ein Flachdach auszubilden ist.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Für den südlichen Teil wird festgesetzt, dass im Fall der Ausnutzung der WH von 9,2 m keine geneigten Dächer sondern nur begrünte Flachdächer zulässig sind.</p>
Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Gebäuden mit Wandhöhen über 6,8m (also bei Gebäuden mit 3-geschossigen Wandhöhen) ist lediglich ein begrüntes Flachdach zulässig. Dachterrassen auf dem Dach des 1. und des 2. Geschosses sind zulässig. 2. Die Festsetzung zu einheitlichen Dachformen im südlichen Abschnitt kann daher entfallen. 	
Abstimmungsergebnis:		
Zustimmung:	6	
Ablehnung:	3	