

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur Entwurfsauslegung vom 29.01.2024 bis 29.02.2024**

Lfd. Nr	Stellungnahme Öffentlichkeit	Behandlung der Stellungnahme
Ö.01	vom 03.02.2024	
	<p>Wir sind Anlieger mit einem Baumstück/einer Obstwiese (Flurstück 1936) sowie des darunterliegenden Weinbergs. Diese befahren wir immer über den Wirtschaftsweg, der nun an dieser Stelle verbreitert werden soll. Dies wird aus unserer Sicht dazu führen, dass an der Stelle, an der die breite Fahrbahn später endet, ein Parkplatz entsteht, so wie derzeit am Hundekotbehälter etwas weiter vorne.</p> <p>Wir bitten daher um Beachtung, dass das Baumstück aber auch der Weinberg weiterhin befahrbar bleiben müssen, so dass ein Traktor mit zwei Anhängern jederzeit die Grundstücke befahren kann. Gerade das Baumstück kann von keiner anderen Seite befahren werden.</p> <p>Dies würde unserer Meinung nach bedeuten, dass an den Parzellen 1936 aber auch 1937 keine Autos parken dürfen. Auch gegenüber kann nicht geparkt werden. Dies muss unbedingt berücksichtigt werden.</p> <p>Wir bedanken uns im Voraus, falls es Fragen gibt, gerne melden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Erschließungsplanung berücksichtigt, dass die Flurstücke 1936 und 1937 weiterhin mit einer Breite von ca. 4m anfahrbar sind. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht beeinträchtigt.</p>

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur Entwurfsauslegung vom 29.01.2024 bis 29.02.2024**

Ö.02	vom 06.02.2024	
	<p>mit großem Interesse habe ich den Vorentwurf Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Bachrain II - Hinter den Lüssen 3" vom Dezember 2023 begutachtet. Da wir Interesse an einem Bauplatz in diesem Baugebiet haben, haben wir uns den Plan etwas genauer angeschaut. Hierbei sind uns ein paar Sachen aufgefallen die wir nicht ganz nachvollziehen können. Speziell geht es hierbei um die Einfamilienhäuser "WA2". Hier ist ein zweistöckiges Einfamilienhaus mit Pultdach und einer FHmax von 10,5m vorgesehen.</p> <p>Durch die hohe Firsthöhe und die Ausrichtung des Pultdaches wird hier den jeweils nördlich gelegenen Häusern sehr viel Licht genommen. Auch den innenliegenden Häusern wird dadurch sehr viel Licht und Aussicht genommen. Aus unserer Sicht ist diese hohe FHmax bei einem zweistöckigen Haus auch gar nicht notwendig.</p> <p>Falls Sie diese Meinung teilen, wäre es gut, wenn diese Anmerkungen in weiteren Versionen des Bebauungsplans berücksichtigt werden könnten.</p>	<p>Die festgesetzte Höhe von 10,50m bezeichnet die maximale Firsthöhe des nach Süden geneigten Pultdachs.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt zwei Vollgeschosse zu.</p> <p>Ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist städtebaulich gewünscht.</p> <p>Diese Festsetzung wurde für einen solchen Gebäudetyp auch im nördlich angrenzenden Baugebiet schon erfolgreich festgesetzt.</p> <p>Die Orientierung des Pultdachs ist auf eine effiziente Stromerzeugung mit dem PV-Dach optimiert.</p> <p>Eine unzumutbare Verschattung der nördlichen Grundstücke liegt nicht vor.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird beibehalten.</p>

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur Entwurfsauslegung vom 29.01.2024 bis 29.02.2024**

Ö.03	Vom 10.01.2024	
	nach Durchsicht des Lageplans Variante 3 und angesichts der Lage unseres Grundstücks 2168, müssen wir zu den geplanten Ketten-/Pulldachhäusern wie folgt unsere Bedenken äußern und Einspruch erheben:	
	<p>1. Vier Ketten-Pulldachhäuser: Bauhöhe 8,50 m zu hoch. Die an der Westseite an unser Grundstück angrenzenden vier Pulldachhäuser würden, lt. Entwurf, eine Höhe von jeweils 8,50 m erreichen. Wir erheben hierzu Einspruch dahingehend, dass eine Firsthöhe von max. 7,20 m erreicht wird und ausgeschlossen werden muss, dass ein drittes Stockwerk entstehen kann. Auch diese Höhe von 7,20 m bringt sehr viel Schatten auf unser Grundstück und die Aussicht ist gleich Null: wir schauen auf eine Wand! Siehe Nachbarbebauung. Unser Haus steht auf einer Fläche für Wandhöhen von 3,5 m mit aufgesetztem flachem Walmdach. Das steht in keiner Relation zu den Gebäudehöhen, die uns vor die Aussicht gesetzt werden.</p>	<p>Die festgesetzte Höhe von 8,50m bezeichnet die maximale Firsthöhe des nach Süden geneigten Pulldachs.</p> <p>Damit sollen zeitgemäße lichte Raumhöhen, ggfs. Höhere Deckaufbauten bei Holzbauweisen und ein Pulldach in den zulässigen Neigungen über die gesamte Gebäudetiefe ermöglicht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt zwei Vollgeschosse zu. Ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist städtebaulich gewünscht. Eine unzumutbare Verschattung der östlichen Grundstücke liegt nicht vor.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird auf 8,00m geändert!</p>
	<p>2. Auf der nördlichen Seite des geplanten Baugebiets wird ein Grünstreifen eingeplant. Diesen Grünstreifen hätten wir auch gerne zu unserem Grundstück gesehen, so dass hier ein entsprechender Abstand entsteht. Wieso der Grünstreifen zu einem jüngeren Baugebiet geplant wird, erklärt sich uns nicht. Zumal die Grundstücke dort nicht mal bebaut sind.</p>	<p>Der nördliche Grünstreifen ist ein Beitrag zur Vernetzung mit der umgebenden Landschaft und zur Gliederung des gesamten Baugebietes. Weiterhin wird entlang des Grünstreifens eine attraktive Fußgängerverbindung vor allem von der Strombergstraße, aber auch von der Anne-Frank-Straße zum Randweg geschaffen. Entsprechende Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichern auch eine Durchgrünung des Plangebietes.</p> <p>Der nördliche Grünstreifen hat zudem den Zweck der Rückhaltung und Retention des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet. Bedingt durch die Topographie befindet sich diese Fläche am tiefsten Punkt des Baugebietes. Das Baufenster im östlichen Bereich orientiert sich an der Erschließungsstraße und hat einen Abstand zum östlichen Gebietsrand von ca. 8m. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet.</p>
	<p>3. Weg Nr. 2167: an der Nordseite unseres Grundstücks verläuft der Weg mit Angrenzung im Süden an unser Grundstück und im Norden an das Gelände des Kindergartens Klecks. Die Zufahrt/Zufahrtsweg allerdings zu dieser Straße hat, lt. Plan, eine</p>	<p>Die Zufahrt zum Feldweg, Flst. 2167 wird mit einer Breite von 3,50m umgeplant. Damit ist Zufahrt dieses Feldweges auch mit größeren Fahrzeugen möglich.</p>

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur Entwurfsauslegung vom 29.01.2024 bis 29.02.2024**

	<p>maximale Breite von 2,50m, was in keiner Weise für die Befahrung der Straße 2167 ausreicht. Um zu gewährleisten, dass ein normales Fahrzeug, Lieferwagen oder Rettungsfahrzeuge diese Straße befahren kann, müsste diese auch schon breiter gestaltet sein.</p> <p>Der schmale Weg hin zu Weg Nr. 2167 muss auch aus diesem Grund befahrbar und breiter sein, damit wir das in unserem Grundstück Nr. 2168 gelegene Baufenster auch realisieren können, wobei wir in unserem Baufenster nur eine Höhe von 6,25 m haben.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Feldweg Flst. 2167 keine öffentlich-rechtliche Erschließung für die angrenzenden Grundstücke darstellt!</p>
	<p>4. Warum eine Müllsammelstelle an der Laiernstraße entstehen muss erklärt sich uns nicht. Es ist geplant, dass Müllfahrzeuge durch das neue Baugebiet fahren können.</p>	<p>Diese Müllsammelstelle ist für die westlichen Baugrundstücke vorgesehen, da eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge am Ende der künftigen Laiernstraße am Übergang zur freien Landschaft nicht möglich ist.</p>