



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche
Sitzung des Stadtrates**

Sitzungsnummer:	StR/025/2016
Sitzungsdatum:	Dienstag, 19.07.2016
Beginn	19:00 Uhr
öffentlicher Teil:	
Ende	22:32 Uhr
öffentlicher Teil	
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

Zur Sitzung des Stadtrates waren anwesend:

Name:

Bemerkungen:

1. Bürgermeisterin

Huber, Birgit

2. Bürgermeister

Schikora, Norbert M.A.

3. Bürgermeister

Peter, Thomas

Mitglieder des Stadtrates

Altmann, Elfi

Bauer, Heinz

Forman, Franz Xaver

Frank, Manfred

Gerlach, Peter

Gill, Bastian

Hetterich, Werner

Hübner-Möbus, Sigrun

Jäger, Christian

Kißlinger, Felix

Maurer, Marco

Müller-Ehrhardt, Sandra

Patzelt, Harald

Riedl, Jochen

Schmidt, Sabine

Schmitt, Lothar

Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.

Wendel, Karl-Heinz

Wiegandt, Bodo

Heinl, Peter

entschuldigt

Höflinger, Gernot

entschuldigt

Taschner, Anneliese

entschuldigt

Schriftführer/in

Meier, Christian

von der Verwaltung

Dietrich, Martina

Gabriel, Bernd

Haumer, Hans-Jürgen

Nowak, Heiko

Schmiedl, Alwin

Träger, Markus

Wiegel, Karin

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

T A G E S O R D N U N G :

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung Nr. 24 am 13.06.2016
- 2 . Bürgerfragestunde
- 3 . Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld";
hier: Würdigung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4 . Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 16/2 "Eibacher Weg";
hier: Antrag der Firma HEGUtechnik Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG
- 5 . Antrag des Arbeitskreises Klimaschutz zur Einführung von Gelben Tonnen für Leichtverpackungen
- 6 . Beitritt zum Verein FabLab Landkreis Fürth
- 7 . Erhöhung des Bauhofbudget ab 01.01.2017
- 8 . Antrag zur Geschäftsordnung von Herrn Stadtrat Peter
- 9 . Teilbudgetierung des Produktes 1117 (Grundstücks- und Gebäudemanagement)
- 10 . 2. Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Oberasbach (Entwässerungssatzung -EWS-)
- 11 . „Erschließungsbeitrag Zwickauer Straße“;
hier: Anrechnung der Zahlung des Landkreises Fürth aus dem im Jahr 2008 geschlossenen Vertrag zum Durchbau der Plauener Straße in Höhe von 100.000,00 Euro
- 12 . Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die östliche Rehdorfer Straße;
hier: Antrag der SPD-Fraktion auf Beitragsverzicht
- 13 . Mitteilungen
- 13.1 . Information zur Verbundausschusssitzung des Mittelschulverbunds Hainberg-Bibertgrund vom 11.07.2016
- 13.2 . Rechte Demo zieht durch Oberasbach
- 14 . Anfragen der Mitglieder des Stadtrates
- 14.1 . Anfrage Stadtrat Herr Maurer
- 14.2 . Anfrage Stadträtin Frau Schmidt
- 14.3 . Anfrage Stadtrat Herr Kißlinger

I. Öffentlicher Teil

Frau Erste Bürgermeisterin Huber eröffnet um 19 Uhr die Sitzung des Stadtrats Oberasbach. Sie begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Mitarbeiter der Verwaltung, die Pressevertreter und die Zuhörer.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß und termingerecht geladen wurde.

Entschuldigt fehlen Frau Taschner, Herr Heidl und Herr Höflinger. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Die Vorsitzende gibt die Tagesordnung bekannt und lässt über diese abstimmen, nachdem keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorliegen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

Der Stadtrat stimmt der vorliegenden Tagesordnung zu.

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung Nr. 24 am 13.06.2016

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

TO-Punkt 2:

Bürgerfragestunde

Es lag nichts vor

TO-Punkt 3:

S-1139/8

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld";
hier: Würdigung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Da die Stadträte Frau Hübner-Möbus, Herr Frank, Herr Schmitt und Herr Wendel persönlich beteiligt sind, stimmen diese nicht mit ab.

Herr Patzelt verlässt bei der „Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten“ kurz den Sitzungssaal. Es sind deshalb nur 21 Mitglieder beim Beschluss anwesend.

Herr Maurer verlässt bei der „Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – Bodendenkmäler“ ebenfalls kurz den Sitzungssaal. Es sind deshalb nur 20 Mitglieder beim Beschluss anwesend.

Herr Patzelt ist beim Beschluss über die „Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH“ wieder im Sitzungssaal eingetroffen. Die anwesenden Mitglieder betragen deshalb wieder 21.

Herr Maurer ist beim Beschluss über die „Stellungnahme des Eigentümers Grundstück Fl.Nrn., 597/69, Gemarkung Oberasbach, Oberer Locher Weg 4b“ wieder im Sitzungssaal eingetroffen. Die anwesenden Mitglieder betragen deshalb wieder 22.

1. Grundsatzbeschlüsse zum städtebaulichen Konzept

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 12 dagegen: 6 anwesend: 22 beteiligt: 4

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ auf 0,35 festgesetzt.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

1.2 Festsetzung „Hausgärten“

Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert.

Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“.

Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt

dafür: 8 dagegen: 10 anwesend: 22 beteiligt: 4

1.3 Straßenzugewandte Anbauten

Anbauten an Hauptgebäuden sind an den straßenzugewandten Seiten gänzlich ausgeschlossen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 18 dagegen: 0 anwesend: 22 beteiligt: 4

1.4 Baufenster östlich Oberer Locher Weg

Die drei Baufenster (Baugrenzen) im Bereich Oberer Locher Weg auf den Flurnummern 597/4, 597/10, 597/14, 597/23, 597/31 und 597/71 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, werden im Bebauungsplanentwurf wieder herausgenommen.

2. Würdigung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der beteiligten Fachbehörden sind in der linken Spalte aufgeführt. In der rechten Spalte unter der Bezeichnung „Beschlussvorschlag“ wurden die planerischen Stellungnahmen angefügt.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 18 dagegen: 0 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte: Landratsamt Fürth Stand: 02.02.2016	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage</i> 1. Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft): Hinweis: Um das Einsammeln von Abfällen im Holsystem zu gewährleisten, müssen bestimmte Anforderungen an den öffentlich-rechtlichen Verkehrsraum erfüllt sein. Auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAST 06 darf verwiesen werden. Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Fürth zur Abfalleinsammlung aus Haushaltungen 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,30 m und einem Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt. Auf jeden Fall müssen die abzuholenden Müllfraktionen am Abfuhrtag auf öffentlichen, mit 3-achsigen Schwerlastfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitgestellt werden. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. Privatstraßen bzw. Privatwege werden von den Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich nicht befahren. 2. Abteilung 4 – SG 41 (SB 411 – Technischer Umweltschutz): Das ausgewiesene Plangebiet ist zum großen Teil schon bebaut und wird nun überplant. Dennoch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde darf somit keine Bauleitpläne erlassen, welche Vorhaben zulassen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen oder ihnen ausgesetzt sind. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Gebiet verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Schnelldorf.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zu 1. Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft): Die Straßen im Hölzleshoffeld sind ausreichend breit. Sie existieren bereits seit etwa 50 Jahren. Die Straßen sind problemlos von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbar. Die ausreichende Straßenbreite wird auch im Falle einer Instandsetzung der betreffenden Straßen eingehalten. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge am östlichen Ende des Fichtenweges und des Tannenweges herzustellen ist nachträglich nicht möglich. Ein Rückwärtsfahren, vor allem im langen Tannenweg, lässt sich nicht vermeiden. Für den Bau von zwei für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlagen müsste massiv in Privatgrundstücke und in Waldflächen eingegriffen werden. Eine Änderung für die Müllfahrzeuge ist aufgrund der Planung im Bestand nicht vorgesehen. Zu 2. Abteilung 4 – SG 41 (SB 411 – Technischer Umweltschutz): Vorliegender Bebauungsplan wird unter Beachtung sämtlicher unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange aufgestellt. Vorhaben, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen oder ihnen ausgesetzt sind, werden durch diese Planung nicht zugelassen. Die Stadt hat zu dem Thema eine schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Sorge

Von dieser Bahnlinie gehen hohe Lärmimmissionen aus, deren Belastung auf das Plangebiet im Detail nicht bekannt ist. Um den Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht zu werden (insbesondere eine gerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange vorzunehmen und das Gebot, durch die Planung entstehende Konflikte zu lösen), sind die Auswirkungen der Lärmimmissionen durch ein schalltechnisches Gutachten zu verifizieren. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten sind dann nachfolgend in den Abwägungsprozess einzubringen. Sicherlich können am Bestand - beispielsweise durch passive Lärmschutzmaßnahmen - keine Änderungen vorgenommen werden, jedoch wären Regelungen bei Änderungen am Bestand möglich und sollten entsprechend in die Festsetzungen aufgenommen werden. Auch wären Lärmschutzwälle oder -wände bei massiven Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und entsprechenden Freiflächen denkbar. Fehlerhaft wäre es jedoch, die Belastungen durch die Bahnlinie nicht in den Abwägungsprozess einzustellen und entsprechend zu verifizieren. <i>3. Abteilung 4 – SG 41 (SB 412 – Wasserrecht):</i> Gegen die Aufstellung des BPL Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ bestehen keine Einwände. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen bzw. Teilflächen sind nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten. <i>4. Abteilung 4 – Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):</i> – Grundsätzlich o.E. – Im Zuge einer wünschenswerten Nachverdichtung wird angeregt, ein zusätzliches Baufenster am	aus Nürnberg eingeholt. Eine detaillierte Überprüfung der Auswirkungen der Bahnlinie auf das Plangebiet wird mittels eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse fließen in den Abwägungsprozess und – wenn erforderlich – mittels aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplans ein. <i>Zu 3. Abteilung 4 – SG 41 (SB 412 – Wasserrecht):</i> Die Hinweise bezüglich Grundwasserabsenkung werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um ein größtenteils bereits bebautes Gebiet. Große Versickerungsanlagen, für welche die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, sind nicht zu erwarten. Die Vorgaben der NWFreiV werden berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt – seine Stellungnahme berücksichtigt. <i>Zu 4. Abteilung 4 – Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):</i> Ein zusätzliches Baufenster würde die städte-
--	---

Be- standsgebäude Fichtenweg 17 festzusetzen, analog dem Baufenster Platanenweg 10. <i>5. Abteilung 4 – Arbeitsbereich 452 (Bauwesen- technisch):</i> Im Zuge einer Überplanung des Baugebietes wäre eine Nachverdichtung wünschenswert. <i>6. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth (Kreisbrandrat Dieter Marx):</i> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Planverfahren besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden.	bauliche Struktur, in Bezug auf die Anordnung der Baukörper, an dieser Stelle vervollständigen. Der Vorschlag wird im Bebauungsplanentwurf umgesetzt. <i>Zu 5. Abteilung 4 – Arbeitsbereich 452 (Bauwesen- technisch):</i> Eine Nachverdichtung ist erklärtes Ziel dieser Bebauungsplanung – sie sollte jedoch in ver- träglichem Maß ausfallen und nicht den prägen- den Gebietscharakter überformen. <i>Zu 6. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth (Kreisbrandrat Dieter Marx):</i> Die in der Anlage beigefügten Hinweise / das aktuelle Merkblatt werden in die textlichen Hin- weise und in die Begründung des Entwurfs der Planung aufgenommen.
---	--

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 18 dagegen: 0 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte: Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Allersberger Str. 17/19, 90461 Nürnberg Stand: 01.02.2016; Az: 4.1-4622-FÜ 5-1498/2016	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Erdwärmesonden sind am Standort grundsätzlich möglich, allerdings sind die hydrogeologischen Verhältnisse ungünstig. So liegt die maximal zulässige Bohrtiefe hier bei nur rund 40 Meter; es werden bis zur Endteufe ausschließlich tro- ckene oder nur erdfeuchte Tone und Tonsteine mit einer unterdurchschnittlichen Entzugslei- stung erschlossen. Für die anderen Arten der Nutzung der oberflächennahen Geothermie (Erdwärmekörbe, Kollektoren und Brunnen) sind die Verhältnisse ebenfalls ungünstig.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berück- sichtigt: Eine Bodenuntersuchung mit 4 Probebohrungen der Firma Sakosta Cau GmbH, Fürth, in Höhe der Anwesen Tannenweg 24/25 (B 1), Fichten- weg 21/22 (B2) , Oberer Locher Weg 4 b (B 3) und Oberer Locher Weg 17 (B 5) hat folgendes ergeben: Die Bohrprofile der Kleinrammbohrungen, wel- che als Voruntersuchung für das Projekt „Hölzle- shoffeld“ in Unterbach durchgeführt wurden, zeigen keinen Grundwasserhorizont. Es ist nur eine geringe Erdfeuchte anzutreffen. Tiefere Schichten als 3 m unter GOK wurden nicht un- tersucht. Im Endtiefenbereich der niedergebrachten Son- dierungen (B1 bis B4) ist aufgrund der erbohrten Sandsteinbruchstücke die Oberkante des Sand- steinhorizontes anzunehmen (siehe Bohrprofi- le). Bei der Sondierung B3 wurde der Sandstein früher als bei den übrigen Sondierungen erbohrt, was auf die tiefere Lage dieses Bohransatzpunk- tes zurückgeführt werden kann. Detailliertere Erkenntnisse liegen nicht vor. Es liegt im Einzelfall in der Verantwortung der Bauherren die Nutzungsmöglichkeiten für ihr Grundstück zu erkunden.

	Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.
--	---

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 18 dagegen: 0 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte: Landratsamt Fürth - Gesundheitsamt Stand: 22.01.2016; Az: 4622-220116-pe1	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach unserem Kenntnisstand liegt das Planungsgebiet nicht im Wasserschutzgebiet. Altlastenverdachtsflächen sind uns derzeit in diesem Bereich nicht bekannt. Unsererseits sind bislang keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes bedeutsam sein könnten und ein Tätigwerden unsererseits in diesem Bereich erforderlich machen. Somit werden die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch das Vorhaben derzeit nicht berührt. Primär sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen und verbleibende Defizite durch passive Lärmschutzmaßnahmen auszufüllen. Dies ist im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfs zu berücksichtigen.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat zu dem Thema eine schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Sorge aus Nürnberg eingeholt. Eine detaillierte Überprüfung der Auswirkungen der Bahnlinie auf das Plangebiet wird mittels eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse fließen in den Abwägungsprozess und – wenn erforderlich – mittels aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplans ein.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 18 dagegen: 0 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte: Bund Naturschutz, Albrecht-Dürer-Str. 71, 90522 Oberasbach Stand: 26.01.2016; keine Aktenzeichen	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Es ist uns natürlich bekannt, dass in Oberasbach die Wohnbauverdichtung angestrebt wird. Trotzdem ist es schade um die vielen alten, großen Gärten mit altem Obstbestand, die oft noch sehr naturnah bewirtschaftet werden und ein Refugium für Igel und andere Gartenbewohner sind. Deshalb begrüßen wir es ausdrücklich, dass in dem Bebauungsplan eine Grünachse mit einheimischer Bepflanzung erhalten werden soll. Die Frage ist, ob dies auch kontrolliert wird. Die Erweiterung der Baugrenzen wird auch viele zusätzliche Fahrzeuge nach sich ziehen. Deshalb befürchten wir, dass die schönen Vorgärten mitsamt Bäumen den Stellplätzen geop-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Ziel des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ist es, wertvolle Grünstrukturen zu erhalten und weiter zu entwickeln (Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen § 1 Abs. 5 BauGB). Heute noch prägen die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand den Charakter des Wohngebiets. Der unbebaute Gartenanteil der Grundstücke ist bis heute groß geblieben. Zwischen Ahorn- und Fichtenweg, zwischen Fich-

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 18 dagegen: 0 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte: Main-Donau-Netzgesellschaft, Hainstr. 34, Stand: 13.01.2016 u. 22.02.2016; Az: ANR02201600072	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im obengenannten Bereich. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft und besitzen nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. <u>110-kV Freileitung</u> Der Geltungsbereich wird von unserer 110-kV überquert. Die Leitung und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereiche) haben wir im beiliegenden Plan „Baubeschränkungen“ eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich. Bitte übernehmen Sie diese Angaben in den Bebauungsplan. Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb der Baubeschränkungsbereiche werden sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten. Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. in den Baubeschränkungsbereichen ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der Main-Donau Netzge-	Ihre Stellungnahme und die uns überlassenen Bestandspläne haben wir zur Kenntnis genommen und auf die Bedeutsamkeit für die Bauleitplanung geprüft. Die Anlagen der MDN müssen bei Baumaßnahmen, insbesondere in Verkehrsflächen berücksichtigt werden. Dazu wird ein Hinweis in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Das alte Transformatorenhaus soll abgebrochen werden. Ein neues an der Hinterkante des Gehweges entlang des Oberen Locher Weges ist geplant bzw. schon errichtet worden. Die erforderlichen Schutzabstände / Baubeschränkungsbereiche werden im Entwurf des Bebauungsplans durch eine Kennzeichnung übernommen. Möglichkeiten der Reduzierung sowie die Einhaltung verschiedener Merkblätter und anderer Bestimmungen werden in der Begründung erläutert. Ihr Hinweis wird in die textlichen Hinweise aufgenommen. Die Errichtung von Bauwerken etc. soll durch die Planung verhindert werden bzw. ist nicht vorgesehen.

sellschaft geprüft werden. Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110-kV Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich im Einzelfall gesondert geprüft werden. Ein Merkblatt für Erdungsanlagen legen wir zur Information bei. Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen um die 110-kVMaste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Die freizuhaltenden Zonen haben wir ebenfalls in den beiliegenden Plan „Baubeschränkungen“ eingetragen. Für die Leitungstrassen bestehen Bewuchsbeschränkungen. Die Ausübungsbe- reiche und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitungen dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen. <u>20-kV Freileitung</u> Die im Bestandsplanauszug (Anlage zum Schreiben v. 13.01.2016) dargestellten 20 kV Freileitungen sind bereits bis auf drei Maste zurückgebaut. Es ist geplant die restlichen Maste im Zeitraum Ende März / Anfang April abzubauen. Für nähere Auskünfte über die geplanten Abbau- termine der Maste steht Ihnen unser Bauleiter Herr Herbert Ottinger unter der Rufnummer 0911 802-78542 gerne zur Verfügung. <u>Erdverlegte Anlagen</u> (20-kV Kabel und Gas-mitteldruckleitungen) Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen erdverlegten Versorgungsanlagen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorha-	Die freizuhaltenden Zonen werden im Entwurf des Bebauungsplans eingezeichnet / gekennzeichnet. Die Beschränkungen für Bewuchs und Gelände- änderungen werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Zustimmungspflicht bei Geländeänderungen wird in die textlichen Hinweise aufgenommen. Derzeit sind im Straßenbereich keine neuen Baumstandorte geplant. Falls Straßenumbauten stattfinden werden diese Planungen mit der Firma MDN abgesprochen. Ein Hinweis auf die einzuhaltenden Schutzabstände zu Versorgungsleitungen wird im Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.
--	--

ben zu berücksichtigen <u>Versorgung</u> Das Planungsgebiet ist bereits voll mit Strom und Gas erschlossen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mitaufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Der Hinweis auf die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas wird in Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Main-Donau-Netz-Gesellschaft wird bei Planungen, die sie betreffen, frühzeitig ins Verfahren eingebunden.
--	---

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 17 dagegen: 0 anwesend: 21 beteiligt: 4

Beteiligte: Amt für Landwirtschaft und Forsten, Universitätsstr. 38, 91054 Erlangen Stand: 21.01.2016; Az: 7716.2 Mi	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft</u> Ansprechpartner: LR Gerhard Schmidt, Jahnstr.7, 90763 Fürth (Tel.: 0911/99715-221) Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht werden keine Einwendungen erhoben. <u>Bereich Forsten</u> Ansprechpartner: FORin Gabriele Färber, Universitätsstr. 38, 91054 Erlangen (Tel.: 09131/8849-17) <u>1. Fl.Nr. 599/ 13 Gemarkung Oberasbach, Waldeigenschaft</u> Im Moment sind ca. 50% der Fläche total geräumt, auf der anderen Hälfte ist noch eine spärliche Waldbestockung, zumeist aus Stockausschlägen, vorhanden. Nach Kenntnis des Leiters des örtlichen Forstreviers war das Grundstück in jüngster Vergangenheit noch vollständig bewaldet. Dies belegen auch uns vorliegende Luftbilder aus den Jahren 2005 und 2014. Zusätzlich ist auf Abb. 6 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan deutlich zu erkennen, dass die Fläche zum Zeitpunkt der Luftbildaufnahme mit Wald bestockt war. Das Grundstück Fl.Nr. 599/13 Gemarkung Oberasbach ist demnach Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG). <u>2. Rodung</u> Die Planung sieht auf Fl.Nr. 599/13 Gemarkung	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: <u>Zu Bereich Landwirtschaft:</u> Wird zur Kenntnis genommen. <u>Zu Bereich Forsten:</u> <u>Zu 1. Waldeigenschaft und zu 2. Rodung</u> Die Fläche Nr. Fl.Nr. 599/ 13, Gemarkung Oberasbach, war nach den nachträglichen Recherchen der Stadt Oberasbach im Sommer 2014 mit einer Laubholz-Naturverjüngung bestockt, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen ist. Bis zum Januar 2015 wurde dieser Aufwuchs ohne Kenntnis der Stadt zum Großteil durch einen Kahlschlag gerodet. Gemäß Art 15 Abs. 1 BayWaldG muss eine kahlgeschlagene Fläche innerhalb von drei Jahren vom Verursacher wiederaufgeforstet werden. Das Baufenster auf dem Grundstück wird verkleinert, um auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten die Bebauung an das Ortsbild anzupassen. Die genannte Waldfläche war allerdings schon im bestehenden Bebauungsplan Nr. 66/ und 67/1 deutlich als Baufeld gekennzeichnet. Daher wird auf dem Grundstück nach wie vor auch zukünftig eine Bebauung ermöglicht.

kung Oberasbach die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Wie unter Punkt 1 erläutert, ist das Grundstück Wald i.S.d. § 2 BWaldG. Die Bebauung dieser Fläche (rd. 0,16 ha) stellt eine Rodung dar und bedarf gern. Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) der Erlaubnis. Ein Bebauungsplan kann die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Diese Regelung gilt seit dem Inkrafttreten des Waldgesetzes für Bayern zum 01.01.1975.

Im vormaligen Bebauungsplan 66/6 und 67II „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ der Stadt Oberasbach aus dem Jahr 1967 war die Fl.Nr. 599113 Gemarkung Oberasbach bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der vor dem Inkrafttreten des BayWaldG (01.01.1975) erstellte Bebauungsplan 66/6 und 67/1 konnte eine Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG nicht ersetzen. Dies geschieht im jetzt laufenden Verfahren, wobei die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG (siehe Punkt 3) sinngemäß zu beachten sind.

3. Ersatzaufforstung

Der zu rodende Wald liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nach den Zielen der Regionalplanung (Region 7) ist der Wald im Verdichtungsraum grundsätzlich zu erhalten. Nach den Zielen des Waldfunktionsplanes für den Teilabschnitt Industrieregion Mittelfranken soll der Wald im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten und es soll auf eine Mehrung der Waldfläche hingewirkt werden.

Beide Pläne -Regionalplan und Waldfunktionsplan -dokumentieren mit ihren Zielen ein öffentliches Interesse an der Waldflächenerhaltung im Verdichtungsraum.

Um dies zu erreichen, kann aus forstlicher Sicht der Rodung gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG deshalb nur zugestimmt werden, wenn innerhalb von drei Jahren eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum erfolgt. Eine entsprechende Ersatzaufforstungsfläche von 0,16 ha im Verdichtungsraum ist vorzusehen.

4. Baumfallbereich

Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Das auf Fl.Nr. 599/13 Gemarkung Oberasbach geplante Wohngebäude sowie Wohnbauflächen mit bereits bestehenden Gebäu-

Zu 3. Ersatzaufforstung

Sollte dies auf dem Grundstück Fl.Nr. 599/ 13, Gemarkung Oberasbach, nicht durchführbar sein hat der Grundstückseigentümer beim Amt für Landwirtschaft und Forsten, Erlangen, einen Rodungsantrag zu stellen. In Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster ist eine geeignete Ersatzaufforstung durchzuführen. Verantwortlich für die Wiederaufforstung ist der Grundstückseigentümer.

Die Stadt Oberasbach ist hier nicht die zuständige Behörde um diese Verpflichtung durchzusetzen.

Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an das Landratsamt Fürth.

Der Hinweis auf die Vorschriften des BayWaldG wird im Entwurf des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Zu 4. Baumfallbereich

Die Problematik der Baumfallzone bzw. der Haftung ist der Stadt Oberasbach bekannt. Im Abstand von 28 m bzw. 30 m zum bestehenden Waldrand im Westen, Osten und Norden wird die

den im Norden und Osten des Geltungsbereiches liegen im Fallbereich des Waldbestandes. Für die Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen ist im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Für die Waldbesitzer ergeben sich durch eine waldrandnahe Bebauung Bewirtschaftungsschwernisse sowie eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko. Die Planung beinhaltet bereits entlang der an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen einen 28-30 m breiten Streifen, in dem bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (hier: Abstand zum Wald). Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gefährdung im Baumfallbereich durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste nicht alleine durch bauliche Maßnahmen zu verhindern ist. Aus forstlicher Sicht bestehen daher Bedenken hinsichtlich der o.g. Planung.	Baumfallzone in den Bebauungsplan Nr. 14/1 aufgenommen / gekennzeichnet. In diesem Bereich sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste erforderlich. Das wird in der Begründung zum Bebauungsplan auch nochmal erläutert. Bauliche Maßnahmen zum Schutz außerhalb der Gebäude im Freien sind nur mit sehr hohem Aufwand machbar und würden zu einer kompletten Überbauung der Gartenfläche führen.
---	--

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 16 dagegen: 0 anwesend: 20 beteiligt: 4

Beteiligte: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Burg 4, 90403 Nürnberg Stand: 19.01.2016; Az: P-2016-149-1_S2	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die obengenannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Wir weisen jedoch darauf hin und bitten, alle an künftigen Bauausführungen Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Meldepflicht bzw. das Verhalten bei dem Auffinden von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird in die Hinweise des Entwurfs des Bebauungsplans übernommen. Der Hinweis auf diese Vorschriften des DSchG wird im Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und ggf. Veranlassung.	
---	--

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 17 dagegen: 0 anwesend: 21 beteiligt: 4

Beteiligte: Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg Stand: 18.01.2016; Az: W60631271, PTI 13, PB L BBB	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen TK-Linien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	Ihre Stellungnahmen und Hinweise sowie die uns überlassenen Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und auf die Bedeutsamkeit für die Bauleitplanung geprüft. Das Bebauungsplangebiet Nr. 14/1 „Hölzleshof-feld“ ist nahezu vollständig bebaut. Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Baumpflanzungen im Straßenraum sind nicht vorge-sehen. Leitungsschutzabstände zu Baumpflanzungen sind laut textlichem Hinweis unter Nr. 14 einzuhalten. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird daher verzichtet. Eine erneute Beteiligung am Verfahren findet zum Entwurf der Planung mit der Benachrichti-gung zur öffentlichen Auslegung statt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau und die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden. Hinsichtlich der Umweltprüfung haben wir keine besondere Anmerkung. Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	
--	--

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 18 dagegen: 0 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 1: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/69, Gemark. Oberasbach, Oberer Locher Weg 4b Stand: 20.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Anfang des Jahres haben wir durch unsere Nachbarschaft erfahren, dass die Verantwortlichen der Stadt Oberasbach einen Bebauungsplan erstellen möchten. Fraglich für uns ist warum wir über dieses Vorhaben als Eigentümer und Anwohner keine Information über derartige Vorhaben erhalten haben? Grundsätzlich stehen wir Veränderungen und Richtlinien offen gegenüber, jedoch werden wir es nicht versäumen Ihnen hiermit schriftlich mitzuteilen, dass wir Einspruch erheben, sollten in irgendeiner Art durch Planungen und dessen Ausführungen Kosten entstehen, die durch uns als Eigentümer zu tragen wären. Jede Baumaßnahme, die durch Verantwortliche einer Stadt oder Gemeinde beschlossen wird unterliegt der, „Kann-Regelung“, somit bitten wir Sie um Nachsicht und auf anfallende Kosten für uns als Eigentümer zu verzichten. Wir machen als Bürger der Stadt Oberasbach hiermit von unserem Mitspracherecht gebrauch. Sicherlich ist Ihnen nicht entgangen, dass sogar Unterschriften gegen dieses Vorhaben gesammelt wurden. Mit diesem Schreiben an Sie verfolgen wir jedoch in erster Linie nur unser eigenes Interesse, da wir im Jahr 2009 unser Haus als Neubau unter Berücksichtigung aller Vorschriften fertig gestellt haben. Nach telefonischer Auskunft der Stadt Oberasbach ist davon auszugehen, dass uns durch den	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Bereits zur 1. Anliegerinformationsveranstaltung zu den Planungen im „Hölzleshoffeld“ am 08.10.2014 haben Sie per Postwurf mit persönlicher Adressierung eine Einladung erhalten. Des Weiteren sind Sie im Zuge der Haushaltsbefragung zum integrierten Quartierskonzept mittels Fragebogen schriftlich persönlich beteiligt worden. Auch zur 2. und 3. Anliegerinformationsveranstaltung am 19.02.2015 und 26.01.2016 wurden Sie eingeladen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ vom 01.09.2014 wurde im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 18.09.2014 und in den Anschlagkästen, sowie im Internet bekannt gemacht. Die vom Stadtrat am 13.04.2015 beschlossene Veränderungssperre Nr. 1/2015 wurde im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 30.04.2015 und in den Anschlagkästen, sowie im Internet bekannt gemacht. Weiterhin erfolgten im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit den Nrn. 66/6 u. 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ die ortsüblichen Bekanntmachungen in den Anschlagkästen im Stadtgebiet und im Amtsblatt des Landkreises Fürth mit der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen und der schriftlichen Äußerung zur Planung. Weiterhin ist auf der Internetseite der Stadt Oberasbach eine Zusammenstellung von Informationen zur Planung im Hölzleshoffeld zu finden.

ordnungsgemäßen Neubau keine Kosten entstehen, da nachträglich auch nichts baulich verändert würde und wir nicht im sanierungsbedürftigen Ortsteil liegen (Straße, Gehweg, Spielplatz usw.) Natürlich werden wir es nicht versäumen am Informationsabend den 26.01.2016 teilzunehmen, jedoch bitten wir Sie höflich auf unser Schreiben Stellung zu nehmen.	Dass Sie erst im Jahr 2016 davon erfahren haben sollen, kann daher nicht möglich sein. Kosten zu Ihren Lasten, die sich aus dieser Planung ergeben würden, sind derzeit nicht ersichtlich. Eine Sanierungssatzung wurde nicht erlassen.
---	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 2: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 148/10, Gemark. Oberasbach, Oberer Locher Weg 5 Stand: 20.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Obgleich wir prinzipiell eine Ordnung und rechtliche Grundlagenplanung durch einen Bebauungsplan begrüßen, erheben wir Einspruch gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/ 1, weil sich daraus eine deutliche Benachteiligung für Eigentümer von Grundstücken ergäbe. Die aus BP 14/1 resultierende negative Qualitätsentwicklung von Wohnraum und Grundstücken entstünden unter anderem aus den folgenden Gründen: Nach dem mir vorliegenden Vorentwurf könnten die Häuser bis zu 3 Meter an die benachbarten Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Dadurch ist eine Sonnenlichteinstrahlung (z.B. für solar-energetische Nutzung, als auch Garten/Grundstücksqualität) nicht mehr ausreichend gegeben. Bereits ca. 50% der Häuser haben Dachgauben und andere Dachformen. Deshalb ist das Verbot von Dachgauben und eine Beschränkung auf 30 Grad Dachneigung aus unserer Sicht nicht hinnehmbar. Eine kostengünstige Wohnraumerweiterung aller übrigen Bestands-Häuser wäre dadurch nämlich hinfällig. Auch ist das ursprüngliche Bild der Siedlung schon heute nicht mehr gewährleistet.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Da Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind, ergibt sich kein Unterschied zum gegenwärtigen Zustand bzw. zu den gegenwärtigen Anbaumöglichkeiten. Was jetzt genehmigungsfähig ist, wird auch zukünftig realisierbar sein. Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit ver-

Auch die Annahme des Vorentwurfs, dass die Grundstücke des Oberen Locher Wegs zur Waldseite hin bereits erweitert sind, ist so weder beschlossen noch aktueller Stand. Sollte also der private Kauf des Waldstücks aller Anwohner nicht getätigt werden, wären die im BP-Vorentwurf eingezeichneten Baugrenzen auf den Grundstücken wegen der dann gegebenen Baumfallgrenzen hinfällig. Wir bitten Sie auch um rechtsverbindliche Auskunft darüber, ob das Hölzleshoffeld bereits erstmalig erschlossen ist. Falls dies nicht bekannt ist, ist ebenfalls die Erschließung zu klären und die geplanten Maßnahmen im Bereich des Straßen- und Kanalbaus und die dadurch auf die Eigentümer zukommenden Kosten zur Kenntnis zu bringen. Für alle anderen allgemeinen konstruktiven Kritikpunkte sowie für noch ungeklärte Fragen/Anmerkungen freuen wir uns auf die Informationsveranstaltung für die Anlieger am 26.1.2016.	bundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Der Geltungsbereich wird angepasst. Erweiterungen der Gebäude sind dann nur unter der Berücksichtigung besonderer baulicher Vorkehrungen möglich, die in der Baumfallzone erforderlich sind. Die Straßen im Hölzleshoffeld (innere Erschließung) sind überwiegend bereits durch den damaligen Bauträger hergestellt worden und seit Jahrzehnten in ausreichender Breite mit Beleuchtung, Gehweg und Entwässerung vorhanden. Die Stadt beabsichtigt nicht, einen Erschließungsbeitrag nach § 127 ff Baugesetzbuch zu erheben. Bisher hat die Stadt Oberasbach noch keine Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erlassen, so dass Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen derzeit auch nicht erhoben werden können. Konkrete Maßnahmen zum Straßen- und Kanalbau sind derzeit noch nicht geplant. In den nächsten Jahren/Jahrzehnten, voraussichtlich ab 2021, werden Sanierungsmaßnahmen an den Straßen, an den Wasserleitungen und eventuell an den Kanälen erforderlich. Kosten die durch die Sanierung von öffentlichen Kanal- und Wasserleitungen entstehen, werden über Kanal- und Wassergebühren auf alle Grundstückseigentümer im Stadtgebiet umgelegt. Wie bei jeder Erhöhung der Versiegelung von Grundstücken kann eine höhere Niederschlagswassergebühr fällig werden.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 3: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 148/7, Gemark. Oberasbach, Oberer Locher Weg 8 Stand: 25.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellung-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

nahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber(Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination. wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von	Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht
--	--

Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 4: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 148/6, Gemark. Oberasbach, Oberer Locher Weg 9 Stand: 26.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist voll-

aufgeführten Punkte zu überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°	ständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandsstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu
---	--

<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hözlshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 5: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 148/5, Gemark. Oberasbach, Oberer Locher Weg 10 Stand: 30.12.15	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich war heute auf der Stadt und habe den Bebauungsplan eingesehen und fotografiert. Nun stellen sich für mich die folgenden Fragen: 1. Es ist doch richtig, dass ich 3 WE auf dem Grund machen darf!? 2. Darf ich, wenn ich das Haus kompl. abbreche, ein Haus mit 15 mal 15 m bauen, wie in der Anlage rotmarkiert? 3. Wenn Nr. 2 okay wäre, müsste der Nachbar das genehmigen? 4. Und wenn wir den Wald nicht kaufen/würden, könnte ich mit stabileren Dach auch bauen, und was ist günstiger? Mein Waldanteil wäre 30.000,- €.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zu 1.: Die Errichtung von 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude sind grundsätzlich möglich. Zu 2.: Das dürften Sie nur, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) insgesamt dadurch nicht überschritten wird. Weiterhin ist durch die Hauptfirstrichtung eine eindeutige Richtung für den Hauptbaukörper definiert. Ein quadratischer Grundriss würde somit nicht den Zielen der Satzung entsprechen. Zu 3.: Die Abstandsflächen werden im B-Plan definiert und müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Dies sollte hier

5. Wie kann ich sonst optimieren? Vielleicht können Sie mir einen kurzen Zwischenbescheid geben, ansonsten würde ich gerne nochmals zu Ihnen kommen, um meine persönliche Situation zu besprechen, und wann wäre das möglich?	auch kein Problem sein. Eine Genehmigung / Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn ist demzufolge nicht notwendig. Zu 4.: Innerhalb der Baugrenze dürfen Sie bauen – innerhalb der gekennzeichneten „Fläche für besondere Vorkehrungen“ nur mit entsprechenden Schutzvorkehrungen. Kosten sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Zu 5.: Das Maß der baulichen Nutzung darf die (GRZ) von 0,35 nicht überschreiten. Zur GRZ zählen sämtliche Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellflächen, Zufahrten, Wege, Terrassen sowie alle weiteren versiegelten Flächen. Insofern die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück liegen, müsste eine Abstandsflächenübernahme vom Nachbarn erwirkt werden. Im Bereich der Baumfallzone kann im Rahmen der Baugrenzen gebaut werden, solange bauliche Vorkehrungen für die Baumfallzone berücksichtigt werden. Wieviel ein Ausbau kostet kann nicht pauschal gesagt werden.
---	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 6: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 147/4, Gemark. Oberasbach, Oberer Locher Weg 15
Stand: 18.01.16

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°	<i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandsstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen
--	--

<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hözlshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 7: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 145/1, Gemark. Oberasbach, Oberer Locher Weg 17 Stand: 18.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Als Eigentümer der Fl.Nr. 145/1 Gemarkung Oberasbach erheben wir Einspruch gegen den oben genannten Vorentwurf im Hözlshoffeld sowie in seiner Gesamtheit. 1) Eine Einrichtung von Hausgärten an der Süd- und Westseite der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 8 m, wurde eine Fläche von 700 qm ergeben. Dies bedeutet 1/3 der Grundstücksfläche. Bei einem Preis von ca. € 300,- / m² = € 210.000,- für Hausgärten? 2) Das festgelegte Baufenster (blau umrandet) für das Hauptgebäude sowie für das Baufenster für Nebengebäude (rot gestrichelt) ergibt mit der Fläche der Hausgärten, dass keine weitere Bebauung oder Änderung auf dem Grundstück stattfinden kann. Eine gebotene Verhältnismäßigkeit für die Fl.-Nr. 145/1 ist nicht gegeben und somit rechtswidrig. Des Weiteren ist ein Bebauungsplan weder zwingend erforderlich noch von den Anwohnern bzw. Eigentümern gewünscht. § 34 des Baugesetzbuches regelt in einfacher und kompetenter Weise die Bebauung für diesen Geltungsbereich.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die genannte Fläche befindet sich gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Dort sind grundsätzlich nur sogenannte privilegierte Vorhaben, wie z.B. landwirtschaftliche Gebäude zulässig (§ 35 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB). Demzufolge kann dort auch kein Baulandpreis angesetzt werden. Die Anwendung von § 34 BauGB ist für große Teile des Restgrundstücks, auf dem sich das Bestandsgebäude befindet, gar nicht zulässig, da auch Teile des Grundstücks dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Ohne den Bebauungsplan wäre eine Erweiterung des Hauptgebäudes in Richtung Süden oder Westen derzeit nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 8: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/5, Gemark. Oberasbach, Ahornweg 3	
Stand: 20.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe-(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten

und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination. wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40° <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 8a: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/6, Gemark. Oberasbach, Ahornweg 5	
Stand: 19.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe-(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten

und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination. wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°.	Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben.
<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 16 dagegen: 2 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 9: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 599/7, Gemark. Oberasbach, Ahornweg 10	
Stand: 02.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Hiermit nehme ich als betroffener Eigentümer Stellung zu dem Vorentwurf für den Bebauungsplan 14/1. <i>1. Zielsetzungen des BP 14/1</i> Als Zielsetzungen zur Erstellung des Bebauungsplanes 14/1 „Hölzleshoffeld“ für die städtebauliche Entwicklung wurden als essentiell postuliert: 1. Eindämmung „willkürlicher“ Bebauung, wie sie bisher mit der Erteilung von Baugenehmigungen aufgrund „guter“ Verbindungen zu Kommunalpolitikern oder Landratsamt ermöglicht worden sei. 2. Begrenzung von Nachverdichtung im Wege planerischer Vorgaben dergestalt, dass das ursprüngliche Siedlungsbild in seinem Kern weitgehend bewahrt und keinesfalls ausufernd überformt sowie die vorhandene Infrastruktur (Kanal, Straßen, Verkehr) nicht über die Maßen belastet wird. 3. Ausgewogene und nichtdiskriminierende Teilhabe an der Inwertsetzung von Eigentum für alle Grundstücksbesitzer im Zuge der so definierten Entwicklung. 4. Aufhebung der bisherigen BP 66/6 und 67/1 und Integrierung der Bereiche von Birken-, Platanen- und Ahornweg in den BP 14/1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2015 geschah dieses. Sollten diese Ziele dem Sinne nach nicht Grundlage des BP 14/1 sein, bitte ich um Klarstellung. <i>2. Einwände</i> Die vorstehend postulierten Ziele sind durch den BP 14/1 nicht zu erreichen. Im Einzelnen sind folgende Einwände gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans 14/1 „Hölzleshoffeld“, gebilligt mit Stadtratsbeschluss vom 23.11.2015, zu erheben. a) Förderung massiver Nachverdichtung durch BP 14/1 vorab festzustellen ist, dass in weiten Bereichen des vom BP 14/1 erfassten Gebietes das „ursprüngliche“ Siedlungsbild schon heute nicht mehr zu bewahren sein wird. Zu groß, sind die durch Baumaßnahmen der letzten Jahre geschaffenen - und Bestandsschutz genießenden - Veränderungen. Realisiert werden konnte die angestrebte Zielsetzung theoretisch allenfalls noch im Westen am Oberen Locher Weg und am südlichen Ahornweg, Nr. 2-8. Die angeführten Beispiele belegen allerdings eindrucksvoll, dass der Vorentwurf gerade dort eine massive Nachverdichtung konzipiert, die der vorgenannten Zielstellung diametral widerspricht. 1. Bei den Grundstücken Ahornweg Nr. 2-4, 6-8,	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zu 2 a) Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung in geregelte Bahnen gelenkt. Dies dient dazu die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Wenn dies im vorliegenden Umfang nicht stattfindet, ist eine nahezu maßlose Nachverdichtung, die weder nachhaltig, noch städtebaulich zielführend ist, die langfristig hervorgerufene Wirkung. Was das bedeuten kann, zeigt sich bereits am Beispiel vom Ortsteil Unterasbach nördlich der Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf. Hier geraten gesunde Wohn- und Lebens- und Arbeitsverhältnisse durch eine ungeordnete Nachverdichtung in Gefahr, was wiederum zu sozialen Spannungen führt und nachträglich kaum planerisch behoben werden kann. Dies äußert sich immer wieder deutlich an den Reaktionen von Nachbarn, wenn etwaige Bauanträge eingereicht werden, die den Nachbarn eine negative Beeinflussung seiner Lebensqualität befürchten lassen. Bei der vorgeschlagenen Nachverdichtung handelt es sich also um eine maßvolle Nachverdichtung, die den Bewohnern des

jeweils Doppelhaushälften, weist der Bestand etwa 80 qm (8x10 m) einstöckig überbaute Grundwohnfläche aus. Der Vorentwurf des Bebauungsplans 14/1 schabloniert nun die GRZ mit dem Faktor 0,4; folglich die GFZ mit 0,8. Die sich daraus ergebenden bebaubaren Flächen werden durch die eingezeichneten Baugrenzen mit ca. 18x13 m, also rund 240 qm Grundfläche, nahezu ausgeschöpft. Das ist eine Verdreifachung. Zudem ließen die Baugrenzen des Vorentwurfs eine straßenseitige Häuserfront von 72 m zu, die lediglich mit 7 m Abstand zwischen Nr. 4 und 6 unterbrochen wäre. Völlig unverständlich ist die Nichtangleichung der Baugrenzen an die straßenseitigen Baulinien von Ahornweg Nr. 10-14. Dieses Manko sowie die erlaubte Baubreite von 13 m und die höhere Niveaulage von Ahornweg Nr. 8 würde das östlich davon gelegene Grundstück unzumutbar beschatten. 2. Kaum minder überdimensioniert ist das Verdichtungspotential im Oberen Locher Weg ab Nr. 6 steigend. Auch hier geht es um Grundstücke mit Doppelhaushälften. Der momentane Bestand der überbauten Wohngrundfläche liegt dort ebenfalls bei ca. 80qm pro Doppelhaushälfte. Beim Vorentwurf des Bebauungsplan 14/1 sind Baugrenzen mit etwa 12x13 m eingezeichnet. Das entspricht knapp 160 qm zu überbauender Wohngrundfläche, folglich einer Erweiterung auf das Doppelte. Zudem könnte hier eine Frontlinie von ca. 120 m Länge entstehen, lediglich unterbrochen von je 7 m breiten Abstandflächen. Wegen nicht verfügbarer maßstabsgerechter Pläne konnten nur Circa-Werte ermittelt werden. Sollte das aufgezeigte potentielle Ausmaß im Wesentlichen nicht zutreffen, bitte ich um Korrektur. Planmäßig zulässig wäre künftig also eine drastische Nachverdichtung. Damit erfüllt der Vorentwurf zu BP 14/1 die Zielsetzung einer gemäßigten Verdichtung, die sowohl Siedlungsbild als auch Infrastruktur wenig belastet, keineswegs. Im Gegenteil, der vorgeblich mit dem BP 14/1 zu verhindernde Fall einer übermäßigen Nachverdichtung wird baurechtlich geradezu befördert.	Hölzleshoffeldes gleichermaßen Erweiterungsmöglichkeiten zugesteht und zugleich auf das erhaltene homogene Siedlungsbild eingeht und dieses in seiner Ausprägung stärkt. Nicht minder wird hierdurch der Freiraum, der zur grundlegenden städtebaulichen Ausrichtung des Quartiers gehört, gestärkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dient dazu die zulässigen Baukörper in Ihrer Ausdehnung zu steuern und somit eine maßvolle Nachverdichtung zu erreichen. Zur GRZ zählen nicht nur die Hauptgebäude, sondern ebenfalls alle versiegelten Flächen des jeweiligen Grundstückes. Wenn nun also berücksichtigt wird, dass ebenfalls Zufahrt, Zuwegung, Terrassen, Garagen, Stellplätze und sämtliche Nebengebäude in die GRZ einbezogen werden müssen, wird also deutlich, dass das vorgeschlagene Baufenster ohnehin nicht vollends überbaut werden kann. Weiterhin ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. In dieser dürften Baukörper mit einer Gesamtlänge von maximal 50 m und entsprechendem Abstand zum Nachbarn entstehen. Die längste Baugrenze im Bebauungsplan beträgt ca. 41 m und könnte nur verwirklicht werden, wenn jemand zwei Grundstücke, die jetzt mit einem Doppelhaus bebaut sind, erwerben würde. Die seitlichen Grenzen zum Nachbarn sind mit mindestens 4 m größer festgesetzt als sie derzeit nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten wären. Die maximale Tiefe der Baugrenzen sind für alle gleichermaßen im gesamten Gebiet mit unter 16 m eingezeichnet. Diese Festsetzungen alle in Kombination auch mit den maximalen Vollgeschossen, Wandhöhen und Dachneigungen gewährleisten im Gebiet weiterhin eine Bebauungsstruktur, die dem Siedlungscharakter entspricht und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichend Belichtung und Belüftung) gewährleistet. Im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung würde auch mit Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten keine gebietsunverträgliche Baukubatur entstehen wie mit einer Kette von 4 Reihenhäusern oder der seitlichen Erweiterung von einem Doppelhaus. Die nicht angegliche Raumkante ist durch die Entstehung des Gebietes begründet. Die Hausnummern 10 – 16 des Ahornweges, lagen bisher (bzw. liegen derzeit noch) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 66/6 und 67/1. Dies ist anhand der städtebaulichen Struktur nach wie vor erkennbar. Sie liegen höher im Gelände, was ein Heranrücken an die Straße kaum möglich macht. Eine unzumutbare Beschattung ist hier nicht zu befürchten, da ohne diesen Bebauungsplan sogar näher und evtl. höher an die Grundstücksgrenze heran gerückt werden könnte (Einzelfallentscheidung).
--	---

b) Keine faktische Realisierungsmöglichkeit für „Grünstreifen“ Auch der Vorschlag im Vorentwurf, die Grundstücke am Ahornweg Süd/Fichtenweg Nord und Fichtenweg Süd/Tannenweg Nord einer „Hausgärtenverordnung“ zu unterwerfen, um so einen Grünstreifen zu schaffen, ist angesichts des bestehenden Ausmaßes der Bebauung in diesem Bereich gelinde gesagt erstaunlich. Jeweils ca. 6 m breit soll jedes Grundstück ausschließlich für die Bepflanzung von Sträuchern und Bäumen vorbehalten. Nebenanlagen dort waren fortan bebauungsplanwidrig. Aufgrund der realen Gegebenheiten kann die Erhaltung eines solchen Grünstreifens indes schon heute nicht im Ansatz erfüllt werden, weil sich auf diesem Streifen in vielfältiger Anzahl Nebenanlagen, z.B. Garten-, Geräte- oder Gewächshäuser, auch Holzschuppen und Kompostierkammern, ja sogar Garagen und Teile eines Wohngebäudes befinden. Die Bebauung ist hier faktisch die Regel, nicht die Ausnahme. Daher kann die Zielsetzung, einen Grüngürtel mit Bäumen und Sträuchern zu schaffen, nicht annähernd realisiert werden; denn durch das immense Ausmaß des auszuweisenden Bestandschutzes der bereits bestehenden zahlreichen Nebenanlagen wird sie ad absurdum geführt. Sollte ein Blick auf „Google Earth“ nicht ausreichen, um den bereits massiv vorhandenen Besatz dieses „Grünstreifens“ mit für Gärten üblichen, sicher auch notwendigen Nebenanlagen hinreichend zu erkennen, wird angeboten, durch direkten Blickkontakt vom Balkon des Verfassers aus die Unsinnigkeit dieses Vorschlags in Augenschein zu nehmen. c) Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Grundsätze und unverhältnismäßiger Eingriff in Eigentumsrechte durch sog. „Grünstreifen“ Die „Hausgartenverordnung“ greift zudem in unverhältnismäßiger Weise in das Eigentumsrecht insbesondere derjenigen Grundstückseigentümer ein, die von einer Bebauung im projektierten „Grünstreifen“ bislang Abstand genommen haben. Allein auf Ihren Grundstücken konnte der planerische Anschein eines Grünstreifens überhaupt umgesetzt werden. Gleichsam bedeutet der zu gewährende Bestandsschutz für die bereits in erheblichem Ausmaße vorhandenen Nebenanlagen eine nicht hinzunehmende	Die drastische Nachverdichtungsmöglichkeit oder gar eine diskriminierende Teilhabe an der Inwertsetzung von Eigentum wird hier aus o.a. Gründen nicht gesehen. Zu 2 b) + c) Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	---

Benachteiligung, da die Bebauung mit Nebengebäuden, wie gesehen, die faktische Regel ist.

In dieser Benachteiligung liegt zugleich ein Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Grundsätze. Abermals werden Grundstücke, die mit „Doppelhaushälften“ bebaut sind, unverhältnismäßig planerisch bevorzugt, während Grundstücke mit anderem Zuschnitt fortan benachteiligt wären. Auch daraus ergeben sich ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer sowie ein Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Grundsätze.

d) Ungerechtfertigte Privilegierung von Grundstücken mit Doppelhaushälften

Die Zielvorgabe 3 wird ebenfalls nicht erreicht, zumindest nicht für die Grundstücke der ehemaligen BP 66/6 und 67/1. Deren Eigentümern wird eine proportional äußerst geringe Inwertsetzung ermöglicht, obwohl die Grundstücke flächenmäßig z.T. erheblich größer sind als andere, denen durch eine großzügige Ausweitung der Baugrenzen ein starker Wertzuwachs gesichert wird. Weisen die aus BP 66/6 und 67/1 einbezogenen Grundstücke bei GRZ und GFZ schon mit Faktor 0,35 und 0,7 geringere Werte aus, engen die tatsächlichen Baugrenzen wesentlich mehr ein. Tatsächlich lassen die Baugrenzen hier bei einigen Grundstücken den GRZ-Faktor auf bis zu 0,15 schrumpfen.

Das Bemühen um eine Gleichbehandlung der Bürger an einer verhältnismäßig gerechten Teilhabe an der Entwicklung des „Hölzleshoffelds“ und daraus möglicher Inwertsetzung ihrer Grundstücke ist bei diesem Vorentwurf nicht erkennbar. Vielmehr wird eine bestimmte Kategorie von Grundstücken - mit Doppelhaushälften - unter allen vorgenannten Gesichtspunkten ungerechtfertigt privilegiert.

3. Transparenz und Bürgerdialog

Um den Bürgerinnen und Bürger sowie den Anwohnerinnen und Anwohnern bei der Vorstellung des Entwurfs am 26. Januar 2016 einen transparenten Einblick in die tatsächlichen Auswirkungen des Vorentwurfs zu ermöglichen, ist es dringend geboten, die im Stadtrat gezeigten Karten und Pläne der unterschiedlichen Szenarien so zu gestalten, dass neben dem Straßennetz die tatsächlich geplanten Baugrenzen deutlich eingezeichnet und die zugelassenen Baugrundflächen farblich hervorgehoben werden.

Nur so wird die durch den Vorentwurf ermöglichte massive Verdichtung nicht verschleiert, sondern offen gelegt.

4. Erhebliche Bedenken mit Blick auf die Rechtmäßigkeit

Eingedenk dieser Einwände ist es nur zu verständlich, dass der im Bauwesen und in Siedlungsentwicklung fachkompetente Stadtrat aus der CSU-Fraktion der Billigung dieses Vorentwurfs auch nicht zustimmen konnte.

Baurecht ist öffentliches Recht und hat deshalb

Zu 2 d)

Eine ungerechtfertigte Privilegierung mancher Grundstücke kann hier aus o.a. Gründen nicht gesehen werden und ist nicht beabsichtigt. Im Sinne der Gleichbehandlung werden die Baugrenzen der Grundstücke mit Einzelhäusern die im Bebauungsplan 66/6 und 67/1 liegen ebenfalls erweitert.

Zu beachten gilt es jedoch, dass nicht die Baugrenze für die mögliche Dichte maßgebend ist.

Die GRZ wird im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung im gesamten Gebiet auf 0,35 festgelegt.

Bei den gezeigten Unterlagen handelt es sich momentan noch um (Vor-) Entwurfsstände und Diskussionsgrundlagen. Bebauungspläne sind gemäß einer vorgeschriebenen Planzeichenverordnung zu erstellen. Zum Entwurf und zur Satzung der Planung wird es erläuternde Skizzen in der Begründung geben.

dem dort verankerten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu genügen. Soll ein legitimes Ziel erreicht werden, müssen die hierzu ergriffenen Maßnahmen geeignet (also zweck- und zielförderlich), erforderlich (also das mildeste Mittel bei gleicher Eignung) sowie angemessen sein, d.h. die beeinträchtigten Rechtsgüter in hinreichenden Einklang miteinander bringen. Diesen grundlegenden Anforderungen genügt der Vorentwurf in wesentlichen Teilen nicht, weil er auf der einen Seite eine unbotmäßige Verdichtung mit expansiver Inwertsetzung und auf der anderen Seite eine schleichende Enteignung und massive Beeinträchtigungen von Nachbarn zuliebe. Insoweit bestehen ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des BP 14/1. Dies gilt im Übrigen auch mit Blick auf die im Baugesetzbuch i.V.m. Baunutzungsverordnung konkretisierten bauplanungsrechtlichen Grundsätze. 5. Fazit Geboten ist, dass vor dem Beschluss des endgültigen BP 14/ der vorgelegte Entwurf kritisch geprüft und in wesentlichen Teilen neu ausgerichtet wird. In der Zuversicht, dass diese Einwände ernsthaft geprüft werden, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.	Dieser Bebauungsplan wird unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit und des Rücksichtnahmegebots aufgestellt. Unter Einhaltung aller immer miteinander in Kombination zu sehender Festsetzungen wird durch diesen Bebauungsplan weder eine massive Beeinträchtigung von Nachbarn, noch eine unbotmäßige Verdichtung oder gar schleichende Enteignung zugelassen. Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung als Grundlage für künftige Bauanträge ist dieser Bebauungsplan erforderlich. Zweifel an der Rechtmäßigkeit bestehen nicht.
---	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 10: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 599/16, Gemark. Oberasbach, Ahornweg 13 Stand: 17.01.2016	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häuser des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination. wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°.	<i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandsstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen
--	--

<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hözlshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 11: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/14, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 1 Stand: 18.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchten wir anmerken, dass wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hözlshoffeld“ ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Wir bitten Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitten wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Wir hoffen, dass unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“

Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern:

Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen.

Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben.

Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.

Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig.

Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen.

Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°.

Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“

Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten

Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:

Im Plangebiet werden explizit Flächen für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgewiesen. Dies dient dazu, diese Anlagen in der Siedlungsstruktur eher rückwärtig anzuordnen (wie es auch bisher der Fall ist) und die Vorgärten in ihrer Grünstruktur zu erhalten. Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen baulichen Anlagen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt.

Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:

Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen.

Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden.

Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe).

Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen.

Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben.

wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. <i>Speziell zu Flurnummer 597/14 - Fichtenweg 1</i> Der Vorentwurf sieht die Möglichkeit einer Grundstücksteilung vor, dies ist bei der Größe des Grundstückes sinnvoll. Eine weitere Bebauungsmöglichkeit wird für einen Raum vorgeschlagen, auf dem derzeit eine Doppelgarage steht! Die angrenzende Doppelgarage des Nachbarn ist zweistöckig. Dieser Vorschlag ist unzumutbar. Richtig wäre es vielmehr, eine Bebauung im rechten oberen Winkel (entlang der Grundstücksgrenzen) zuzulassen. Wir bitten Sie, die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m2 Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 12: Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 597/18, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 9 Stand: 12.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorentwurf B-Plan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Sehr geehrte Damen und Herren, nach Einsicht in den Vorentwurf zum B-Plan 14/1 „Hölzleshoffeld“ sehe ich die grundsätzliche Ausrichtung des Bebauungsplanes, wie den Erhalt der Siedlungsstruktur, die Erzeugung erneuerbarer Energien und die Minimierung der versiegelten Flächen, positiv. Doch leider fehlt mir zur textlichen Festsetzung die Begründung einzelner mir nicht nachvollziehbarer Punkte. Auf diese und auf einige Fragen möchte ich im Folgenden eingehen. Zu 7.5: Ein Verbot von Dachgauben sorgt meiner Mei-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung</i>

nung nach dafür, dass noch nicht vorhandener, benötigter Wohnraum in Form von Anbauten geschaffen werden muss. Was zu einer weiteren Versiegelung des Bodens führt. Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass eine vernünftige Nutzung des Dachbodens, auf Grund der niedrigen Dachstühle, nur durch den Bau von Dachgauben möglich ist. Ich möchte Sie deshalb bitten, diesen Punkt noch einmal zu überdenken, und auf das Verbot von Dachgauben zu verzichten, gerade um einer weiteren Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken. Die Ausrichtung auf eine bestimmte Art von Gauben, z.B. Schleppgauben, wäre allerdings hinsichtlich eines einheitlichen Siedlungscharakters sinnvoll.	<i>der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben.
Zu 11.3 bauliche Anlagen: Sollte es sich bei Gewächshäusern um bauliche Anlagen handeln, würde ich es für nicht sinnvoll erachten, diese aus dem Bereich der „Hausgärten“ zu verbannen. Die Gärten wurden früher und werden teilweise auch noch heute, als Nutzgarten verwendet. Und wo sonst, wenn nicht in einem Nutzgarten, sollte man ein Gewächshaus aufstellen. Diese Möglichkeit sollte, wenn auch durch eine Beschränkung der Größe, in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da es auch einige Grundstücke im Bebauungsplangebiet gibt, die ohne diese Freigabe keine Möglichkeit hatten ein Gewächshaus zu betreiben. Zu 11.3 vorhandener Baumbestand ist zu erhalten: Leider ist nicht genauer definiert, um welche Art von Bäumen es sich dabei handelt und wie groß ein Baum sein muss, um ersetzt zu werden. Fallen z.B. Obstbäume auch unter diese Regelung? Was ja im Allgemeinen in einer Baumschutzverordnung nicht üblich ist.	<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“ :</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig. Die Leitungen der Spartenräger befinden sich grundsätzlich im öffentlichen Raum. Derzeit sind im Straßenbereich keine neuen Baumstandorte geplant. Falls Straßenumbauten

Die Begründung, aus der man die Pflanzlisten A und B entnehmen kann, lag leider bei meinem Besuch im Oberasbacher Rathaus nicht vor. Dies hatte vielleicht in diesem und auch in andern Punkten für mehr Klarheit gesorgt.

Zu 14: Es wird gefordert, bei Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Leitungen einzuhalten. Was ich zum Schutz der Leitungen auf jeden Fall begrüße. Doch leider ist der Aufwand, sich bei einer Baumpflanzung, bei sämtlichen Spartenträgern nach deren Leitungsverlauf zu erkunden meines Erachtens nicht verhältnismäßig. Vielen Anwohnern fehlt dazu bestimmt das Wissen, wie man an eine solche Information gelangt. Deshalb wird dieser Punkt in der Praxis bei der Pflanzung von Bäumen bestimmt keine Rolle spielen.

Mein Vorschlag wäre hier, dass die Stadt Oberasbach, die in dieser Siedlung vorhanden Spartenträger kontaktiert und diese um die Auskunft der vorhandenen Leitungen bittet. Evtl. liegen der Stadt Oberasbach auch schon Informationen dazu vor (z.B. Kanal oder Wasser-Netz). Diese konnten dann in Form eines Planes den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden.

Zum Schluss möchte ich Ihnen noch mitteilen, dass die Angst der betroffenen Eigentümer in unserer Siedlung sehr groß ist, dass es bei diesem Verfahren oder im Nachgang zu erheblichen Kosten für die Betroffenen kommt. Es ist die Rede von einem Straßenausbau und einer anstehenden Kanalsanierung.

Ich möchte sie deshalb auch bitten zu den nachfolgenden Fragen Stellung zu nehmen.

- Ist in Oberasbach zukünftig eine Straßenaus-

stattfinden werden die Planungen mit den Versorgungsunternehmen abgesprochen. Derzeit wird seitens der Stadt keine Notwendigkeit gesehen Leitungspläne, insbesondere unter Einbeziehung der Spartenträger, für die gesamte Siedlung auszuarbeiten, da derzeit keine konkreten Baumaßnahmen auf städtischen Flächen geplant sind.

Hinsichtlich der Lage der städtischen Wasserleitungen und Kanalleitungen im betreffenden Baugebiet liegen Unterlagen vor; Hausanschlussleitungen müssten aufwändig aus den einzelnen Planunterlagen eingezeichnet werden.

Die Straßen im Hölzleshoffeld (innere Erschließung) sind überwiegend bereits durch den damaligen Bauträger hergestellt worden und seit Jahrzehnten in ausreichender Breite mit Beleuchtung, Gehweg und Entwässerung vorhanden.

Die Stadt beabsichtigt nicht, einen Erschließungsbeitrag nach § 127 ff Baugesetzbuch zu erheben.

Bisher hat die Stadt Oberasbach noch keine Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erlassen, so dass Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen derzeit auch nicht erhoben werden können.

Hinsichtlich der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist eine Änderung des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG) geplant. Diese bleibt abzuwarten für die Entscheidung, wie diesbezüglich weiter zu verfahren sein wird.

Konkrete Maßnahmen zum Straßen- und Kanalbau sind derzeit noch nicht geplant.

In den nächsten Jahren/Jahrzehnten, voraussichtlich ab 2021, werden Sanierungsmaßnahmen an den Straßen, an den Wasserleitungen und eventuell an den Kanälen erforderlich. Kosten die durch die Sanierung von öffentlichen Kanal- und Wasserleitungen entstehen, werden über Kanal- und Wassergebühren auf alle Grundstückseigentümer im Stadtgebiet umgelegt.

Wie bei jeder Erhöhung der Versiegelung von Grundstücken kann eine höhere Niederschlagswassergebühr fällig werden.

baubeitrags-Satzung geplant oder vom Landrat- samt angeordnet? - Ist es geplant die Straßen und/oder den Kanal im Gebiet des Bebauungsplanes 14/1 zu sanie- ren, bzw. auszubauen? Und werden diese Kosten auf die Eigentümer umgelegt? - Ist es geplant anderweitige Kosten auf die Ei- gentümer umzulegen? Über die Berücksichtigung meiner Vorschläge und eine Beantwortung meiner Fragen wäre ich Ihnen sehr dankbar.	
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 13: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr., 597/19, Gemark. Oberasbach, Fich- tenweg 11a Stand: 19.01.16 und 01.02.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorschlag zum Bebauungsplan Hölzleshoffeld: Gleiches Recht für Alle Um den Wert der Grundstücke zu erhalten soll- ten für jeden Grundstückseigentümer gleiche Voraussetzungen gelten, soweit die gesetzlichen Richtlinien eingehalten werden. 1. Bebauung gleicher Grundflächenzahl von 0,4 GRZ (40 %) Manche Grundstückseigentümer dürfen laut Be- bauungsplan-Vorentwurf die Bebauung von 40% voll ausschöpfen, andere Eigentümer dürfen nur ca. 15% ihres 900 qm großen Grundstückes bebauen. 2. Bebauung in 2. Reihe sollte erlaubt werden, wo es möglich ist. Hierbei konnte die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,2 (20%) halbiert werden, um Häuser nicht zu wuchtig wirken zu lassen. Was grundsätzlich dem Charakter der Siedlung entsprechen wurde. Hierzu zählt auch die altersgerechte Bauweise, z.B. Eingeschossig oder mit Kniestock zu bauen sollte erlaubt sein. Dadurch wurde die Beschat- tung gering gehalten. Hier sollte bei Bauen in 2. Reihe ein Versicke- rungsschacht für Dachwasser Pflicht sein. Positives Beispiel: Fichtenweg 22a, Fam. Wusterhausen Weniger positive Beispiele: Wilhelmstraße 9 und Oberer Locher Weg 1-3	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berück- sichtigt: zu 1) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Vorentwurf des Bebauungsplans mit 0,35 im WA1 und mit 0,4 im WA2 festgesetzt. Der Unterschied resul- tiert aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1. Eine GRZ von 0,15 wird jedoch an keiner Stelle des B-Planes festgesetzt. Im Entwurf der Planung soll eine für alle gleich- ermaßen gültige GRZ von 0,35 festgesetzt wer- den. zu 2) Eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe zu ermögli- chen steht den städtebaulichen Zielen entgegen. Eine Nachverdichtung soll v.a. durch Anbaumög- lichkeiten an die Bestandsgebäude verfolgt wer- den. Eine GRZ von 0,2 ist deutlich zu niedrig, da so eine sinnvolle Bebauung von Grundstücken nicht gewährleistet werden kann. Zu beachten ist hierbei, dass in die GRZ grundsätzlich sowohl alle baulichen Anlagen eingerechnet werden, als auch alle versiegelten Flächen.

5. Entsiegelung und Durchgrünung des Straßenraums, sowie im Quartierskonzept vom Juli 2015 zu Punkt 5.2.3 definiert. Durch die im Konzept geplanten Parkbuchten mit Rasengittersteinen und Baumbepflanzung entstehen dem Eigentümer, sowie auch den öffentlichen Dienstleistern (Entsorgungsfahrzeuge, Straßenkehrmaschinen, Schneeräumfahrzeuge, aber auch Krankentransporte) eher mehr Nachteile als Vorteile. Durch Belassen des jetzigen Zustandes, was die bauliche Führung betrifft, ist die Pflege leichter zu erreichen und zu halten. Dieser Punkt, der mit zusätzlichen Einschränkungen verbunden wäre, sollte gänzlich verworfen werden. Hiermit hoffe ich einen Beitrag im Interesse der Stadt Oberasbach wie auch der betroffenen Eigentümer, für den Bebauungsplanungsplan 14/1 zu leisten. Weiter hoffe ich dass Sie, Frau Bürgermeisterin Birgit Huber, die Stadträte wie auch Bauräte nicht nur politische Interessen sondern auch die Interessen der betroffenen Eigentümer in Ihren Entscheidungen berücksichtigen.	Die Straßen im Hölzleshoffeld (innere Erschließung) sind überwiegend bereits durch den damaligen Bauträger hergestellt worden und seit Jahrzehnten in ausreichender Breite mit Beleuchtung, Gehweg und Entwässerung vorhanden. Derzeit sind im Straßenbereich auch keine neuen Baumstandorte geplant. Konkrete Maßnahmen zum Straßen- und Kanalbau sind derzeit noch nicht geplant. In den nächsten Jahren/Jahrzehnten, voraussichtlich ab 2021, werden Sanierungsmaßnahmen an den Straßen, an den Wasserleitungen und eventuell an den Kanälen erforderlich.
Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1, "Hölzleshoffeld" Unterschriftenliste Sehr geehrte Bürgermeisterin Huber, wir bitten um Schriftliche Stellungnahme, zur eingereichten Unterschriftenliste die am 21.Januar 2016 bei Ihnen im Rathaus eingereicht wurde.	

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 14: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr.597/26, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 8	
Stand: 01.02.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorschlag zum Bebauungsplan Hölzleshoffeld: Gleiches Recht für Alle Um den Wert der Grundstücke zu erhalten sollten für jeden Grundstückseigentümer gleiche Voraussetzungen gelten, soweit die gesetzlichen Richtlinien eingehalten werden. 1. Bebauung gleicher Grundflächenzahl von 0,4 GRZ (40 %) Manche Grundstückseigentümer dürfen laut Bebauungsplan-Vorentwurf die Bebauung von 40% voll ausschöpfen, andere Eigentümer dürfen nur ca. 15% ihres 900 qm großen Grundstückes bebauen 2. Bebauung in 2. Reihe sollte erlaubt werden, wo es möglich ist. Hierbei konnte die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,2 (20%) halbiert werden, um Häuser nicht zu wuchtig wirken zu lassen. Was grundsätzlich dem Charakter der Siedlung entsprechen wurde. Hierzu zählt auch die altersgerechte Bauweise, z.B. Eingeschossig oder mit Kniestock zu bauen sollte erlaubt sein. Dadurch wurde die Beschattung gering gehalten. Hier sollte bei Bauen in 2. Reihe ein Versickerungsschacht für Dachwasser Pflicht sein. Positives Beispiel: Fichtenweg 22a, Fam. Wusterhausen Weniger positive Beispiele: Wilhelmstraße 9 und Oberer Locher Weg 1-3 3. Dachgauben mussten grundsätzlich erlaubt werden, da bereits ein Großteil der Häuser im Bebauungsgebiet mit Dachgauben ausgestattet ist. (Schaffen von zusätzlichem Wohnraum für Nachkommen)	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: zu 1) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 im WA1 und mit 0,4 im WA2 festgesetzt. Der Unterschied resultiert aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1. Eine GRZ von 0,15 wird jedoch an keiner Stelle des B-Planes festgesetzt. zu 2) Eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe zu ermöglichen steht den städtebaulichen Zielen entgegen. Eine Nachverdichtung soll v.a. durch Anbaumöglichkeiten an die Bestandsgebäude verfolgt werden. Eine GRZ von 0,2 ist deutlich zu niedrig, da so eine sinnvolle Bebauung von Grundstücken nicht gewährleistet werden kann. Zu beachten ist hierbei, dass in die GRZ grundsätzlich alle baulichen Anlagen eingerechnet werden, als auch alle versiegelten Flächen. zu 3) Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40°

4. Grünstreifen (Hausgarten) Die im Bebauungsplan markierten Grünstreifen (Hausgarten) lassen eine optische Täuschung zu, da diese die Grundstücke kurzer und kleiner aussehen lassen. Hier liegt beim Betrachter die Vermutung nahe, dass durch diese Darstellung der Bebauungsplan eher realisiert werden kann. Dieser Punkt sollte ersatzlos gestrichen werden, da der Eigentümer, was die Bebauung, Gestaltung und Nutzung seines Grundstückes anbelangt, eingeschränkt wird.	flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein III. Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. zu 4) Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	--

5. Entsiegelung und Durchgrünung des Straßenraums, sowie im Quartierskonzept vom Juli 2015 zu Punkt 5.2.3 definiert. Durch die im Konzept geplanten Parkbuchten mit Rasengittersteinen und Baumbepflanzung entstehen dem Eigentümer, sowie auch den öffentlichen Dienstleistern (Entsorgungsfahrzeuge, Straßenkehrmaschinen, Schneeräumfahrzeuge, aber auch Krankentransporte) eher mehr Nachteile als Vorteile. Durch Belassen des jetzigen Zustandes, was die bauliche Führung betrifft, ist die Pflege leichter zu erreichen und zu halten. Dieser Punkt, der mit zusätzlichen Einschränkungen verbunden wäre, sollte gänzlich verworfen werden. Hiermit hoffe ich einen Beitrag im Interesse der Stadt Oberasbach wie auch der betroffenen Eigentümer, für den Bebauungsplanungsplan 14/1 zu leisten. Weiter hoffe ich dass Sie, Frau Bürgermeisterin Birgit Huber, die Stadträte wie auch Bauräte nicht nur politische Interessen sondern auch die Interessen der betroffenen Eigentümer in Ihren Entscheidungen berücksichtigen.	Zu 5) Bei den im energetischen Quartierskonzept aufgezeigten Maßnahmen handelt es sich lediglich um Aufwertungsvorschläge unter energetischen Gesichtspunkten – sie sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans und nicht konkret von der Stadt geplant. Die Straßen im Hölzleshoffeld (innere Erschließung) sind überwiegend bereits durch den damaligen Bauträger hergestellt worden und seit Jahrzehnten in ausreichender Breite mit Beleuchtung, Gehweg und Entwässerung vorhanden. Derzeit sind im Straßenbereich auch keine neuen Baumstandorte geplant. Konkrete Maßnahmen zum Straßen- und Kanalbau sind derzeit noch nicht geplant. In den nächsten Jahren/Jahrzehnten, voraussichtlich ab 2021, werden Sanierungsmaßnahmen an den Straßen, an den Wasserleitungen und eventuell an den Kanälen erforderlich. Wie bei jeder Erhöhung der Versiegelung von Grundstücken kann eine höhere Niederschlagswassergebühr fällig werden.
Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1, "Hölzleshoffeld" Unterschriftenliste Sehr geehrte Bürgermeisterin Huber, wir bitten um Schriftliche Stellungnahme, zur eingereichten Unterschriftenliste die am 21.Januar 2016 bei Ihnen im Rathaus eingereicht wurde.	

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 15: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/29, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 14	
Stand: 12.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Einspruch: Bebauungsplan Nr. 14/ 1 „Hölzleshoffeld“-Vorentwurf- Grundstück Nr. 597/29 Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten Wir Ihnen mitteilen, dass wir mit der Planung ihres vorläufigen Bebauungsplanes nicht einverstanden sind und deshalb Einspruch einlegen. Wir möchten, dass sichergestellt ist, dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist, da dies bereits an einigen Stellen im Baugebiet schon geschehen ist. Wir haben zwei Söhne und schon vor einigen Jahren im Testament festgelegt, dass eine Aufteilung des relativ großen Grundstücks in zwei Bauplätze möglich ist. Gemäß Ihrem Entwurf wird nun das hintere Grundstück als Hausgarten ausgewiesen und könnte somit nicht mehr bebaut werden.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe zu ermöglichen steht den städtebaulichen Zielen und einer für alle gleichermaßen geltenden / möglichen maßvollen Nachverdichtung entgegen. Diese Nachverdichtung soll vor allem durch Erweiterungen / Ausbau sowie durch Anbaumöglichkeiten an die Bestandsgebäude verfolgt werden. Die Bauleitplanung stellt eine städtebauliche Zielplanung zum Wohle der Allgemeinheit dar. Sie ist kein Instrument zur Regelung von privatrechtlichen Erbschaftsangelegenheiten.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 16: RA Pasemann für die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 597/64, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 17	
Stand: 18.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Unsere Mandantin erhielt per Zufall erst vor kurzem über ihre Tochter Kenntnis von dem geplanten Vorgehen bezüglich eines neuen Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Bereits zur 1. Anliegerinformationsveranstaltung zu den Planungen im „Hölzleshoffeld“ am 08.10.2014 hat Ihre Mandantin per Postwurf mit persönlicher Adressierung eine Einladung erhalten. Des Weiteren ist sie im Zuge der Haushaltsbefragung zum integrierten Quartierskonzept mittels Fragebogen schriftlich persönlich beteiligt worden. Auch zur 2. und 3. Anliegerinformationsveranstaltung am 19.02.2015 und 26.01.2016 wurde sie eingeladen. Weiterhin erfolgten im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit den Nrn. 66/6 u. 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ die ortsüblichen Bekanntmachungen in den Anschlagkästen im Stadtgebiet und im Amtsblatt des Landkreises Fürth mit der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen und der schriftlichen Äußerung zur Planung. Weiterhin ist auf der Internetseite der Stadt Oberasbach eine Zusammenstellung von Informationen zur Planung im Hölzleshoffeld zu finden.

Bei näherer Prüfung der Sach- und Rechtslage ist hierzu folgendes auszuführen, wobei wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass unsere Mandantin mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln gegen den Bebauungsplan vorgehen müsste, wenn er so verabschiedet würde. Unsere Mandantin sieht hier einen enteignungsgleichen Eingriff gegeben, eine massive Entwertung ihres Grundstückes insbesondere jedoch auch einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot:

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Flur-Nr. 597/64. Flankiert wird das Grundstück auf westlicher Seite durch den Platanenweg, das Anwesen steht am nördlichen Rand des Grundstückes, wobei am Grundstücksrand noch eine Garage installiert wurde; das Grundstück befand sich bislang im Außenbereich.

Der neue Bebauungsplan soll nun das Grundstück unserer Mandantin erfassen, wobei der Skizze zum einen zu entnehmen ist, dass hier der „Hausgarten“ auf dem Anwesen geplant ist ebenso wie auf der vorhandenen Garage. Dass dies faktisch nicht durchführbar ist, ist vollkommen selbstverständlich.

Zum anderen wurde der Tochter unserer Mandantin allerdings erklärt, dass das Anwesen und der Anbau/Garage beim Anwesen unserer Mandantin nicht dafür vorgesehen ist, dass irgendwelche baulichen Veränderungen, auch nicht im Rahmen von Renovierungen, Instandhaltungen oder Neubauten/Anbauten mehr möglich sein dürfen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Dies bedeutet einen schwerwiegenden Eingriff in den Bestand des Grundstückes. Zu bedenken ist hier insoweit insbesondere, dass ein eventueller Ersatzbau auch nicht mitten auf dem Grundstück errichtet werden konnte, weil über die Mitte des Grundstückes die Hochspannungsleitung läuft. Völlig befremdlicher Weise wurde zudem der Tochter unserer Mandantin mitgeteilt, dass für den Fall des Abrisses des Bestandsgebäudes ein Neubau auf dem Grundstück überhaupt nicht mehr möglich wäre; das Grundstück wurde dann quasi unbrauchbar "Ackerland", so die Auskunft der Frau Benning/Stadt Oberasbach.

Ich sehe hier keine Rechtfertigung für einen derartigen massiv einschränkenden Eingriff, zumal diese Grundstücke ja vor Jahren unserer Mandantschaft zum Zwecke der Bebauung genauso zur Verfügung gestellt wurden, wie sie heute bebaut wurden, ebenso wie in der Nachbarschaft. Dass zwischenzeitlich auf den Grundstücken bereits andere Häuser errichtet wurden, bzw. wie im Fall unserer Mandantin, Teile verkauft wurden, ändert hieran rein objektiv-rechtlich nichts. Es ist offenbar nur das Anwesen unserer Mandantin, welches so stark von dem geplanten Vorgehen betroffen ist, im Verhältnis zu den anderen Anwesen im Bereich "Hölzleshof". Weshalb der "Hausgarten" bei den nördlich

Dass Ihre Mandantin nur über ihre Tochter erst im Jahr 2016 davon erfahren haben sollen, kann daher nicht möglich sein.

Die Behauptung, dass das Grundstück bisher im Außenbereich lag, stimmt so nicht. Für eine baurechtliche Einordnung kann das Grundstück nicht im Gesamten betrachtet werden. Hierbei wird deutlich, dass ein Teil des Grundstückes gegenwärtig im Innenbereich liegt und daher bebaubar ist.

Der Eigentümerin wurde mitgeteilt, dass nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan im Falle eines Abrisses des bestehenden Wohnhauses und Neubau oder baulichen Veränderungen am bestehenden Haus nicht mehr möglich sein wird, da sich dies außerhalb der Baugrenze befindet. Die Aussage, dass das Grundstück unbrauchbares „Ackerland“ wird wurde nicht getroffen.

Der Eigentümerin wurde mitgeteilt, dass nur innerhalb der Baugrenzen (blaue Markierung) eine Bebauung mit Hauptgebäuden bzw. eine Veränderung am Bestandsgebäude stattfinden kann. Von Regierungsbaumeisterin und freier Mitarbeiterin der Stadt Oberasbach Frau Dietrich wurde der Eigentümerin zugesagt, dass geprüft wird,

gelegenen Grundstücken nicht geplant ist, ist schlicht und einfach nicht verständlich. Hier sind ähnlich große Grundstücke vorhanden, bei welchen keine "Grünstreifen" geplant sind, so dass die Eigentümer dieser Grundstücke im Verhältnis zu den anderen bevorteilt werden. Unsere Mandantin ist absolut nicht damit einverstanden, dass ausgerechnet auf dem Grundstück unserer Mandantschaft eine so krasse Einschränkung im Verhältnis zu den anderen Nachbarn beschlossen werden soll mit der Folge, dass eine Bebaubarkeit letztlich nicht mehr gegeben sein wird und somit das Grundstück auf einen Ackerlandswert herabgestuft wird. Immerhin handelt es sich auch um die geplante Altersversorgung der Familie unserer Mandantin. Für den Bebauungsplan kann ich bereits jetzt nur empfehlen, entsprechende Veränderungen durchzuführen im Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft, sprich den Heimgartenbereich auf der Flurnummer unserer Mandantin zu streichen und klarstellend festzuhalten, dass eine "blaue Markierung" auch bezüglich des Anwesens unserer Mandantin im Plan erfasst wird. (Die blaue Markierung hat laut Frau Benning gemäß den Planerläuterungen zur Folge, dass Anbauten/Umbauten oder sonstige Baumaßnahmen auf dem Grundstück in Zukunft möglich sein werden.)	ob auf ihren Wunsch, am bestehenden Wohnhaus Umbauten bzw. Anbauten zu ermöglichen, eingegangen werden kann. Hier handelt es sich um eine Sondersituation, da die Baugrenze im Vorentwurf lediglich um den Neubau gezogen wurde und den Bestand nicht berücksichtigt hat. Beide Häuser liegen an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Aus diesem Grund wird Der Vorschlag im Bebauungsplanentwurf umgesetzt.
---	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 17: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/64, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 17 Stand: 16.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“, mussten wir feststellen, dass sich in mehrfacher Hinsicht gegenüber den anderen Grundstücken eine deutliche Benachteiligung und eine Abwertung unserer Liegenschaft ergibt. Dies betrifft einen eventuellen Ausbau am Wohnhaus, an Nebengebäuden wie Garagen, der Zufahrt zur Garage und am Grundstück selbst. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung: Die auf den Vorentwurf ersichtlichen Grundstücke, mit grau eingezeichneten Wohnhäuser sowie Garagen, sind alle mit blau eingezeichneten Rechtecken umgrenzt. Wir gehen davon aus, dass diese Linien die Bebauungsgrenze darstellen sollen. Bei dem Wohnhaus unseres Grundstücks, Flurnummer 597/64, das wir seit dem Jahre 1967 bewohnen, fehlt diese Festlegung gänzlich, sodass bei unserem Wohnhaus ein Anbau, Wintergarten oder Ähnliches nicht mehr möglich ist. Das wurde auch den jetzigen Wert des Wohnhauses und damit des gesamten Objektes sehr stark herabsetzen.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Hier handelt es sich um eine Sondersituation, da die Baugrenze im Vorentwurf lediglich um den Neubau gezogen wurde und den Bestand nicht berücksichtigt hat. Beide Häuser liegen an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Aus diesem Grund wird Der Vorschlag im Bebauungsplanentwurf umgesetzt.

Die Gebäude auf dem gesamten Areal wurde in den sechziger Jahren von der Bayerischen Landdessiedlung für „Vertriebene“ einheitlich konzipiert, gebaut und verkauft.

Da also für diesen gesamten Bereich die Bebaubarkeit bereits durch die geschlossene, über Jahrzehnte bestehende Bebauung, prägend festgelegt ist, es in diesem Bereich praktisch keine unbebauten Flächen gibt, ist es wenig einsichtig, warum jetzt durch einen Bebauungsplan die seit jeher vorgesehene und zugestandene Nutzung so einschneidend geändert werden soll.

Unser Grundstück ist bezüglich der GFZ und der GRZ ausreichend groß, sodass es überhaupt nicht nachvollziehbar ist, warum eine angemessene Nutzung nicht mehr möglich sein soll. Den anderen Nachbarn mit gleichgroßen Grundstücken, die sogar bereits angebaut haben, ist diese Möglichkeit zugestanden worden.

Des Weiterem wird uns zusätzlich noch an der Nordseite des Grundstücks eine sogenannte "grüne Zone Hausgarten" vorgeschrieben, die nach der zeichnerischen Festlegung sogar teilweise durch das Wohnhaus verläuft, sowie über die Garageneinfahrt, die komplett gepflastert ist und über die Doppelgarage. Das soll alles „Hausgarten“ werden!

Diese „grüne Zone Hausgarten“ läuft faktisch für uns auf eine Enteignung hinaus. Nach Auskunft ihrer Baubehörde bedeutet dies, dass wir damit nichts mehr anfangen können.

Angeblich soll sich das sogar so weit auswirken, dass am Haus nichts mehr verändert werden kann, sogar so weit, dass zum Beispiel bei einem Brandfall der zerstörte Teil nicht mehr aufgebaut werden kann!

Ebenso soll es nicht mehr möglich sein den Anfahrtsweg zur Garage zu erneuern. Ein weiteres Problem wurde offenbar entstehen, dass sich in diesem Zufahrtsbereich auch der Öltank für die Ölheizung des Hauses befindet. Was ist, wenn der Öltank erneuert werden müsste und dazu die Pflasterung der Einfahrt aufgerissen werden muss?

Zusammengefasst erhielten wir von ihrer Behörde die Auskunft, dass bei einem Verlust des Wohnhauses und der Garage durch Sturm, Brand oder anderen Umständen diese Gebäude nicht mehr neu aufgebaut werden konnten.

Die Einfahrt konnten wir ebenso zum Beispiel bei einer notwendigen Erneuerung des Öltanks nicht mehr neu pflastern.

Das wurde bedeuten, dass wir in solch einem Fall „kein Dach mehr über dem Kopf hätten“ und somit im Alter von 87 Jahren und 59 Jahren „obdachlos“ wären!

Ich als Tochter hätte somit meine „Altersversorgung“ verloren, denn selbst bei einem Verkauf des Grundstücks würde dieses als „Gartenland“ nicht vernünftig verwertbar sein!

Ich weise auch bereits darauf hin, dass uns

durch die Veränderungen ein erheblicher Schaden entstehen wurde. Seit Jahren laufen von mir bereits die Planungen für einen Wintergarten an der Südseite, sowie einen kleinen Anbau an der Ostseite des Gebäudes. Dafür haben wir bereits die Terrasse für ca.18.000 Euro so sanieren lassen, dass später auch ein „Wintergarten“ darauf gebaut werden kann. Ich bitte Sie deshalb, die aufgeführten Punkte zu prüfen und die „grüne Zone Hausgarten“ bei unserem Grundstück, Flurnummer 597/64, zurück zu nehmen. Es sollte möglich sein, für eine Gleichstellung mit den Nachbargrundstücken bezüglich der Bebauung unseres Grundstücks, zu sorgen	
---	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 18: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/59, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 18 Stand: 28.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.: 14/1 „Hölzleshoffeld“ Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, grundsätzlich halte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Siedlungsgebiet für richtig. Leider kommt dieser um Jahrzehnte zu spät, wie man an vielen Stellen im Quartier sehen kann. Auch ich bin als Eigentümerin eines Doppelhauses davon direkt betroffen. <i>Dachaufbauten und Dachneigung</i> Von den geplanten Maßnahmen, die in Zukunft nur noch vorgesehen sind, wie 30° Grad Dachneigung und eine teure Kniestockerhöhung für einen Dachausbau sollte im Bebauungsplan Abstand genommen werden. Gerade für Eigentümer die bisher noch keine Dacherweiterung vorgenommen haben, ist dies ein erheblicher Nachteil gegenüber bereits ausgebauten Dächern mit kostengünstigeren Dachgauben. Des Weiteren sollte auch die Möglichkeit von 40° Grad für eine Dacherneuerung möglich sein. Da unseren Nachbarn mit dem Grundstück 597/60 kein Satteldach mehr haben, dies wurde abgetragen und durch ein komplettes Geschoß ersetzt, wäre eine unabhängige Dacherneuerung (mit 40° Grad) möglich.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als ge-

<i>Hausgärten</i> Die Ausweisung von Hausgärten zur Erhaltung der Biosphäre ist grundsätzlich positiv zu betrachten. Die Ausweisung auf eine Breite von 8 m je Grundstück ist eine zu große Einschränkung für die Eigentümer. Eine Grenze von 5 Metern wurde meines Erachtens völlig ausreichen. Auf allen Grundstücken die bereits mit einzelnen Häusern nachverdichtet wurden, sind die 8 Meter eh nicht zu erreichen. Der Bestand von Obstbäumen sollte in den Hausgärten nicht der Baumschutzordnung (bei Fällung → Ersatzpflanzung) unterliegen.	setzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig. Ziel dieses Bebauungsplans ist eine maßvolle Nachverdichtung in einem für alle gleichermaßen gültigen Maß. Diese kann nicht im Bauen in 2. Reihe, bestehen, da dies nicht für alle möglich ist und keine geordnete Erschließung gewährleistet ist. Ein solches Baurecht besteht auch heute grundsätzlich nicht, weshalb eine Einschränkung nicht gesehen wird.
---	--

<i>Grundstücksentwicklung in Zukunft</i> Durch den geplanten Bebauungsplan ist ein Neubau auf den Grundstücken stark eingeschränkt. Ein Neubau kann eigentlich erst durch Abriss eines bestehenden Hauses entstehen. In jüngster Vergangenheit sind allein in meiner unmittelbaren Nachbarschaft drei neue Häuser gebaut worden. Die aus heutiger Sicht großen Grundstücke (ca. 1000 qm) können bei entsprechendem Standort des Bestandsgebäudes (vordere Front) ein zweites Haus aufnehmen. Allen Eigentümern, die bisher noch nicht neu gebaut haben, wird in Zukunft diese Option genommen. Ein eventueller Verkauf mit einem alten Haus und großen Garten, wo der neue Besitzer sich an den Bebauungsplan halten muss, dürfte nicht einfach werden. Ich bitte Sie meine Einwende Vorschläge zu prüfen und wenn möglich in die weitere Planung einfließen zu lassen.	
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 19: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/63, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 19 Stand: 27.02.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir legen Beschwerdewiderspruch gegen den o. g. Vorentwurf ein. Auch wir gehören leider zu den Betroffenen des für uns in dieser Form nur sehr schwer nachvollziehbaren Entwurfes. Bebauungsplan ja - aber gleiches Recht und gleiche Voraussetzungen für Alle! Dieser Vorentwurf kommt für viele Anwohner einer Enteignung und Bevormundung gleich. Der Plan geht deutlich zu weit und bringt für viele Bewohner der Siedlung gravierende Nachteile in der Gestaltung und dem Wert ihres eigenen Grundstückes. Ganz Oberasbach wird baulich verdichtet. Nur in der Hölzleshoffeldsiedlung wird durch den Bebauungsplan Wohnraum vernichtet. Soll hier etwa ein Exempel statuiert werden um von Ihren Fehlern der Vergangenheit abzulenken? Das ehemalige Siedlungsbild ist durch den Bebauungsplan weder (wieder) herzustellen noch zu retten. Hier soll ein Unrecht mit einem anderen Unrecht wieder gut gemacht werden. Realitäts-, praxis- und lebensfremd sind vor allem: - 1. Keine Bebauung mehr in 2. Reihe (trotz sehr großer Grundstücke) - 2. Verbot von Dachgauben (über die Hälfte der Häuser hat mittlerweile eine andere Dachneigung und oder Dachgauben)	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung in geregelte Bahnen gelenkt. Dies dient dazu die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Wenn dies im vorliegenden Umfang nicht stattfindet, ist eine nahezu maßlose Nachverdichtung, die weder nachhaltig, noch städtebaulich zielführend ist, die langfristig hervorgerufene Wirkung. Was das bedeuten kann, zeigt sich bereits am Beispiel vom Ortsteil Unterasbach nördlich der Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf. Hier geraten gesunde Wohn- und Lebens- und Arbeitsverhältnisse durch eine ungeordnete Nachverdichtung in Gefahr, was wiederum zu sozialen Spannungen führt und nachträglich kaum planerisch behoben werden kann. Dies äußert sich immer wieder deutlich an den Reaktionen von Nachbarn, wenn etwaige Bauanträge eingereicht werden, die den Nachbarn eine negative Beeinflussung seiner Lebensqualität befürchten lassen. Bei der vorgeschlagenen Nachverdichtung handelt es sich also um eine maßvolle Nachverdichtung, die den Bewohnern des Hölzleshoffeldes gleichermaßen Erweiterungsmöglichkeiten eingesteht und zugleich auf das erhaltene homogene Siedlungsbild eingeht und

- 3. Nur Satteldach mit 30/40° Dachneigung (über die Hälfte der Häuser hat mittlerweile eine andere Dachneigung und oder Dachgauben) - 4. Riesige von Ihnen bestimmte Grünstreifen mit vorgeschriebener Bepflanzung Dazu Beispiele: Zu 1. Nachbar gegenüber und nebenan hat in 2. Reihe bebaut... Zu 2. Nachbar nebenan hat Dachgaube...In Sichtweite befinden sich mindestens fünf... Zu 3. Nachbar gegenüber hat ein FLACHDACH!!! Zu 4. Wir haben ein Grundstück mit ca. 1000 m² Grundfläche und unser Garten ist bereits grün. Auch ohne vorgeschriebener Bepflanzung. Bitte be- und überdenken Sie diese gravierenden Einschränkungen und Nachteile gegenüber den Anwohnern und ändern den Entwurf dahingehend, dass sich für beide Seiten eine „Win-Win-Situation“ ergibt. Viele Anwohner haben bis jetzt den Wert Ihres Grundstückes auch als Altersvorsorge angesehen. Und der Bebauungsplan kann jetzt unter Umständen sogar existenzgefährdend (Bauland wird plötzlich Acker) sein. Bitte glauben Sie mir, dass kann und wird noch sehr viel „böses Blut“ geben... <i>Antrag</i> Ich (Harald Renner) habe 2004 ein Haus im Garten geplant, dass von Ihnen 2005 genehmigt wurde (Unterlagen anbei). Jedoch wollte ich mit der Ausführung so lange warten, bis die Stromleitung (inkl. Strommast) rückgebaut wird. Dies geschah im guten Glauben (Bestandsschutz). Da dies jetzt der Fall ist, würde ich jetzt von meinem grundsätzlichem Baurecht Gebrauch machen. Ich bitte Sie daher und stelle den Antrag, das bereits genehmigte Haus in den vorläufigen Bebauungsplan (Vorentwurf) mit aufzunehmen.	dieses in seiner Ausprägung stärkt. Nicht minder wird hierdurch der Freiraum, der zur grundlegenden städtebaulichen Ausrichtung des Quartiers gehört, gestärkt. Die Bauleitplanung dient der Steuerung der städtebaulichen Ordnung und nicht dazu Grundstückseigentümern Werte, in Form von Baugrund, zuzuweisen oder zu entziehen, sondern vielmehr dazu die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verfolgen und so das soziale Miteinander zu wahren. Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hözlshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für
--	--

	gärtnerische Nutzung bis zu 20 m2 Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/63, Gem. Oberasbach im Fichtenweg 19 ist gegenwärtig keine rückwärtige Bebauung möglich. Der rückwärtige Teil des Grundstückes befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Weiterhin ist zu erwähnen, dass eine Baugenehmigung gemäß Art. 69 BayBO erlischt, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen oder die Bauausführung für vier Jahre unterbrochen worden ist.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 20: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/60, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 20 Stand: 15.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Grundsätzlich schätze ich die Erarbeitung eines Bebauungsplans sehr, um die infrastrukturelle Versorgung dauerhaft sicher zu stellen. Allerdings sollten Faktoren, die die Weichen für die Zukunft des Quartiers Hölzleshoffeld stellen eher durch Individualität, Vielfalt und Gemeinschaft geprägt sein. Denn das sind die Faktoren, die das Straßenbild seit über 50 Jahren geprägt haben. Letztlich auch durch das Zutun der Stadtverwaltung. Auch lässt sich für mich kein schlüssiges städtebauliches Konzept erkennen, da das neue Konzept an zu vielen Stellen dem Bestand widerspricht. Ich erhebe daher Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen: 1. Baugrenze In unmittelbarer Nachbarschaft zu meinem Grundstück 597/60 wurden in den letzten Jahren drei Baugenehmigungen erwirkt (siehe Anhang), die ich als zeitgemäße und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung" einer bestehenden Siedlung erachte. Im August 2013 wurde auf dem Grundstück 597/61 eine Baugenehmigung erteilt, die im kompletten Widerspruch zum neuen Bebauungsplan steht. Das errichtete Gebäude steht innerhalb der Baumfallzone („Szenario: Status Quo Nachverdichtung / Anbau nicht möglich“). Nach Vorentwurfplan liegt das Haus zur Hälfte im sogenannten Hausgartenbereich. Ebenso wurde kurze Zeit darauf auf den Grundstücken 597/36 bzw. 597/72 eine Teilung vorgenommen und eine Baugenehmigung erteilt, die in fast allen Punkten der Nutzungsschablone WA2 widerspricht. Eines der Häuser befindet sich	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Wie bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.01.2016 mitgeteilt wurde, handelt es sich bei dem Gebäude im Tannenweg 4a um eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung. Da keine Gleichbehandlung im Unrecht stattfinden kann, kann zu diesem Bauvorhaben kein Bezug hergestellt werden. Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung in geregelte Bahnen gelenkt. Dies dient dazu die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Wenn dies im vorliegenden Umfang nicht stattfindet, ist eine nahezu maßlose Nachverdichtung, die weder nachhaltig, noch städtebaulich zielführend ist, die langfristig hervorgerufene Wirkung. Was das bedeuten kann, zeigt sich bereits am Beispiel vom Ortsteil Unterasbach nördlich der Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf. Hier geraten gesunde Wohn-, Lebens- und Ar-

in der Bauverbotszone („Bereich B - Bauverbotszone Hochspannungsleitung“). Ein neuer Bebauungsplan sollte vor allem kürzlich getroffene Entscheidungen der Stadt sinnvoll integrieren und nicht kurze Zeit später revidieren. <i>2. Nutzungsschablone</i> Weiter ist mir nicht ersichtlich, wie die künftigen Nutzungsschablonen mit dem derzeitigen Bestand in Einklang zu bringen sind. Faktoren wie Dachneigung, Vollgeschosse, Dachform variieren erheblich. Das Straßenbild ist geprägt von unterschiedlichen Anbauten, Gebäudeformen oder Erkern an denen die individuelle Entwicklung eines jeden Gebäudetyps abzulesen ist. Der Standardbautyp ist oft nicht mehr erkennbar. Ich sehe das als positive Entwicklung und Qualitätsmerkmal der Siedlung gegenüber heutigen standardisierten Wohnbauquartieren. Individualität und Vielfalt sind Faktoren die einem Quartier Lebendigkeit verleihen. Ebenso wurden diese kontinuierlichen Veränderungen in den letzten Jahren vom Stadtbauamt Oberasbach unterstützt. Der Vorentwurf ist ein Standard Bebauungsplan einer heutigen Mustersiedlung, der einfach als neuer Layer über den Bestand gelegt und der Siedlung eingeschrieben werden soll, ohne Bezug auf die aktuelle bauliche Situation zu nehmen. Eine Überarbeitung des Vorentwurfs und unter Berücksichtigung des derzeitigen Baubestands sehe ich als dringend erforderlich. <i>3. nachhaltiges Entwicklungskonzept, zeitgemäße, innovative Quartiersplanung</i> Die tatsächliche Nutzung eines ausgewiesenen Hausgartens sehe ich als äußerst fragwürdig an. Eine Form von Selbstverpflegung finde ich grundsätzlich sehr erstrebenswert, allerdings alters- oder berufsbedingt nur schwer durchsetzbar. Stattdessen sollten Veränderungen im Bezug auf Mehrgenerationenwohnen (Leben im Alter), Ausbau des Straßenraumes (Fußgänger- und Kinderorientiert), Wohnen und Arbeiten (Home-office) Themen sein, die unseren heutigen Städtebau beschäftigen sollten. Anstatt veralteten Vorstellungen von Raster, Struktur, Ordnung und der autogerechten Stadt. Mehrgenerationenwohnen durch den Bau eines Hinter- bzw. Vorderhauses auf dem eigenen Grundstück, Zusammenschluss bzw. Teilung von Grundstücken zur gemeinschaftlichen Bewirtschaftung evtl. sogar Kleintierhaltung sollten durch einen Bebauungsplan nicht verhindert werden. Der trennende Grünstreifen zwischen den Häusern fördert eher Segregation als Nachbarschaftsgefühl!	beitsverhältnisse durch eine ungeordnete Nachverdichtung in Gefahr, was wiederum zu sozialen Spannungen führt und nachträglich kaum planerisch behoben werden kann. Dies äußert sich immer wieder deutlich an den Reaktionen von Nachbarn, wenn etwaige Bauanträge eingereicht werden, die den Nachbarn eine negative Beeinflussung seiner Lebensqualität befürchten lassen. Bei der vorgeschlagenen Nachverdichtung handelt es sich also um eine maßvolle Nachverdichtung, die den Bewohnern des Hölzleshoffeldes gleichermaßen Erweiterungsmöglichkeiten eingesteht und zugleich auf das erhaltene homogene Siedlungsbild eingeht und dieses in seiner Ausprägung stärkt. Nicht minder wird hierdurch der Freiraum, der zur grundlegenden städtebaulichen Ausrichtung des Quartiers gehört, gestärkt. Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Quartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	---

Ein Quartierszentrum, kulturelle Einrichtung als Anlaufstelle (z.B. Bürgercafé) im Bereich des vorhandenen Spielplatzes konnte ich mir vor allem quartiersübergreifend sehr gut vorstellen. Zusammengefasst stellt der Vorentwurf ein komplettes Einfrieren des Ist-Zustands mit sehr geringen Entwicklungsmöglichkeiten (bauliche Versiegelung des Bestands) dar. Selbstverständlich bedarf es einer neuen Regelung von Zufahrtsstraßen und Parkplätzen auf dem eigenen Grundstück sowie eine Bebauungsgrenze in Form einer Nutzungsschablone, die im Verhältnis zum Grundstück und nicht zum gesamten Siedlungsgebiet (siehe Vorentwurf) steht. Leider konnte ich auf der Homepage der Stadt keine nötigen Informationen über den Vorentwurf finden, was heutzutage eigentlich selbstverständlich sein sollte. Auch die angekündigte Bürgerbeteiligung hatte ich mir anders vorgestellt. Das Mitwirken der Anwohner über eine Bestandaufnahme hinaus hat nie stattgefunden.	Auf der Internetseite der Stadt Oberasbach finden Sie unter dem Link: Leben / Projekte / Stadtentwicklung/Hölzleshoffeld viele Informationen zu den Planungen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung im „Hölzleshoffeld“ geht weit über das gesetzlich vorgeschriebene und in anderen Gemeinden durchgeführte Maß hinaus und ist geradezu beispielhaft. Eine Durchführung z.B. von Arbeitsgruppen ist bei der Gebietsgröße nicht möglich.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 21: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/76, Gemark. Oberasbach, Fichtenweg 22a Stand: 17.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich frage mich, aus welchem Grund Einschränkungen bei der doch bis vor kurzem noch angestrebten, sinnvollen Nachverdichtung, gemacht werden sollen, wie zum Beispiel beim Umbau mit Dachgauben und der Bebauung in zweiter Reihe bei den großen Grundstücken? - Weshalb soll zudem die Wertsteigerung bestehender Bauten (Altbau und Neubau) durch Erweiterung /Umgestaltung (Terrassen als Wintergarten zum Beispiel), wohlgeordnet im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, nicht mehr möglich sein? Das würde den Wiederverkaufswert erheblich negativ beeinflussen. Das kann und darf doch nicht sein! - Auch der Sinn des Vorhabens die Straßen mit Parkbuchten und Baumanpflanzungen zu verändern erschließt sich mir nicht. Wenn jeder seine Stellplätze nutzt, lässt sich mit der vernünftigen 30 km/Zone gut auskommen. Wir haben ja, Gott sei Dank, genug Grün vor der Haustür, darumherum und im Garten selbst. Es wäre zudem mehr Arbeit (Laub) und eine unnötige Einschränkung der persönlichen Gestal-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung in geregelte Bahnen gelenkt. Dies dient dazu die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Wenn dies im vorliegenden Umfang nicht stattfindet, ist eine nahezu maßlose Nachverdichtung, die weder nachhaltig, noch städtebaulich zielführend ist, die langfristig hervorgerufene Wirkung. Was das bedeuten kann, zeigt sich bereits am Beispiel vom Ortsteil Unterasbach nördlich der Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf. Hier geraten gesunde Wohn- und Lebens- und Arbeitsverhältnisse durch eine ungeordnete Nachverdichtung in Gefahr, was wiederum zu sozialen Spannungen führt und nachträglich kaum planerisch behoben werden kann. Dies äußert sich immer wieder deutlich an den Reaktionen von Nachbarn, wenn etwaige Bauanträge eingereicht werden, die den Nachbarn eine negative Beeinflussung seiner Lebensqualität befürchten lassen. Bei der vorgeschlagenen Nach-

tungsmöglichkeiten. - Ich bin der Meinung, dass für alle Bewohner des Wohngebietes die gleichen Rechte, wie bisher gelten sollten. - Nicht zuletzt sollte die Frage, nach den etwaigen zukünftigen Kosten für die Bewohner des Quartiers, durch welche, demokratisch herbei geführte Umgestaltung desselben auch immer, konkret für den Einzelnen, öffentlich beantwortet sein.	verdichtung handelt es sich also um eine maßvolle Nachverdichtung, die den Bewohnern des Hölzleshoffeldes gleichermaßen Erweiterungsmöglichkeiten eingesteht und zugleich auf das erhaltene homogene Siedlungsbild eingeht und dieses in seiner Ausprägung stärkt. Nicht minder wird hierdurch der Freiraum, der zur grundlegenden städtebaulichen Ausrichtung des Quartiers gehört, gestärkt. Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m2 Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig. Eine Nachverdichtung im Rahmen einer rückwärtigen Bebauung, konterkariert das Planungsziel nachhaltig erheblich. Mittelfristig ist dann davon auszugehen, dass sich das Quartier ähnlich wie der Ortsteil Unterasbach, nördlich der Bahnlinie Nürnberg – Schnelldorf, entwickelt. Dies führt wiederum zu erheblichen sozialen und städtebaulichen Spannungen. Ihre Frage zur öffentlichen Beantwortung von etwaigen Kosten für die Bewohner durch Umgestaltung des Quartiers kann unsererseits nicht beantwortet werden, da dies pauschal letztlich nicht möglich sein wird.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 22: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/71, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 1 Stand: 16.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr	Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um
--	---

erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Die in den 69er Jahren errichteten Wohnhäuser entsprechen in Aufteilung und der Größenordnung der einzelnen Zimmer nicht mehr dem heutigen Wohnstandard. Die Nutzfläche war aufgeteilt in je 1x Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Durch Erweiterung des Wohnzimmers (ehemals 18,5 qm, jetzt 28,5 qm) fiel das Kinderzimmer weg (ehemals 10,0 qm). Um nun ein familiengerechtes Wohnen zu gewährleisten (z.B. 2 Erwachsene, 2 Kinder) ist es zwingend notwendig, den Dachraum möglichst großflächig zu nutzen. Hierzu sind Dachgauben unabdingbar. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestaltung von Dachgauben in bereits vorhandenen Formen und Abmessungen zur Sicherstellung einer einheitlichen Optik und Zulassung von Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgarten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sehen wir als starken Eingriff in die mögliche Nutzung des Grundstückes. Dies trifft insbesondere Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: - einmal durch die sogenannten „Hausgarten“ - einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe Punkt 5.1) Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden, diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der „Hausgarten“ aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
---	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 23: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/35, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 2	
Stand: 19.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe-(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten

und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination. wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 24: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/32, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 3	
Stand: 30.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zunächst möchte ich vorausschicken, dass ich die Absicht der Stadt, in dem oben genannten Wohngebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, grundsätzlich sehr begrüße. Zwar können damit Fehler der Vergangenheit, wie unter anderem bei den meinem Anwesen gegenüberliegenden Grundstücken 597/36 und 597/72 geschehen, nicht mehr rückgängig gemacht werden, zumindest aber können derartige Fehlentwicklungen künftig verhindert werden. Der vorliegende Vorentwurf geht meines Erachtens bei einigen Details jedoch zu weit. Insbesondere die Grundstückseigentümer, welche wie ich, das ursprüngliche Wohngebäude noch nicht oder nur in geringem Umfang erweitert haben, werden durch den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans doch mit erheblichen Nachteilen bzw. Nutzungseinschränkungen belastet. Um die betroffenen Eigentümer im Verhältnis zu denjenigen, welche in ungeplanter Zeit (teils erhebliche) Gebäudeerweiterungen vornehmen konnten, nicht unverhältnismäßig zu belasten, sollten nicht zwingend notwendige Nutzungseinschränkungen soweit als möglich vermieden werden. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere auch geprüft werden, ob eine maßvolle Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 4,0 auf 4,5 noch möglich wäre. Im Übrigen geht es vor allem noch um folgende Punkte: 1. Hausgärten Das Argument, die Festlegung von Hausgärten sei zur Erhaltung des vorhandenen Gesamtbildes bzw. aus kleinklimatischen Gründen erforderlich ist zwar nachvollziehbar, stellt aber insbesondere für die Grundstückseigentümer, deren Bestandsgebäude zentral gelegen sind, eine doch erhebliche Nutzungseinschränkung dar. Von den vorgesehenen Hausgärten sollte daher Abstand genommen werden. Für den Fall, dass ein kompletter Wegfall der Hausgarten gleichwohl ausscheiden sollte, dann sollte die Nachpflanzverpflichtung, zumindest soweit Obstbäume betroffen sind, wegfallen. Insbesondere die Pflicht, Bäume nachzupflanzen zu müssen, stellt eine erhebliche Nutzungseinschränkung dar. So kann es durchaus vorkommen, dass der eine oder andere Eigentümer, z.B. aus Zeit- oder Altersgründen, sich nicht mehr um die Erhaltung bzw. Pflege von Obstbäumen kümmern kann oder den betroffenen Bereich anders, beispiels-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zur GRZ: Wir gehen davon aus, dass eine Anhebung der GRZ von 0,4 auf 0,45 gemeint ist, da die GRZ nicht mehr als 1,0 betragen kann. Eine Anhebung der GRZ auf über 0,4 ist rein rechtlich nur unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Die Baunutzungsverordnung trifft hier im § 17 klare Regelungen. Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Obergrenze der GRZ 0,4. zu 1) Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.

weise als Rasenfläche, nutzen und/oder mit Sträuchern bepflanzen möchte.

Es sollte daher, zumindest soweit als möglich, dem jeweiligen Eigentümer überlassen bleiben, wie der betroffene Bereich im Rahmen einer Gartennutzung genutzt wird.

2. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die in dem vorliegenden Vorentwurf enthaltene Einschränkung, dass Garagen oder Carports maximal bis zur Höhe der für das Hauptgebäude zulässigen bebaubaren Fläche zu errichten sind, und damit einhergehend insbesondere bei zentral gelegenen Hauptgebäuden unnötig lange Zufahrten notwendig sind, ist auch im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Im Ergebnis ist damit lediglich ein vermeidbarer Verlust an bebaubarer Fläche bzw. eine unnötige Versiegelung verbunden.

Insoweit wird daher vorgeschlagen, bei derartigen Nebengebäuden entsprechend den Regelungen der Garagenstellplatzverordnung zu verfahren und den Abstand zur Grundstücksgrenze auf 3 Meter zu verringern.

3. Dachgauben / Dachneigung, etc.

Auch die vorgesehene Festschreibung der Dachneigung auf 30 Grad stellt eine ebenfalls nicht erforderliche Einschränkung für die Grundstückseigentümer dar.

Im Baugebiet gibt es bereits unterschiedlich Dachneigungen und auch zahlreiche Gauben sind bereits vorhanden, sodass von einer Einheitlichkeit insoweit ohnehin nicht mehr gesprochen werden kann. Es muss auch berücksichtigt werden, dass für die vorgesehene zulässige Erhöhung des Kniestocks im Vergleich zu einer Lösung mit größerer Dachneigung bzw. Dachgau-

zu 2)

Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt.

zu 3)

Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen.

Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und

ben erheblich höhere Kosten anfallen. Um zu vermeiden, dass die Grundstückseigentümer, welche bislang nicht von der Genehmigungspraxis des LRA Fürth profitiert haben, im Verhältnis zu den anderen Grundstückseigentümern durch den Bebauungsplan nicht zu stark benachteiligt werden, sollten die genannten Nutzungseinschränkungen soweit als möglich verringert werden. Sie werden gebeten, meine Einwendungen bzw. Vorschläge zu prüfen und diese, soweit möglich, noch zu berücksichtigen.	nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben.
---	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 25: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/33, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 5 Stand: 21.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte ich anmerken, dass ich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich bitte Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte ich um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich hoffe, dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i>	<i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i>
---	--

Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hözlshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m2 Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 26: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/38, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 8 Stand: 17.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte ich anmerken, dass ich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hözlshoffeld“ ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich bitte Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte ich um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich hoffe, dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hözlshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten	<i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert.
--	---

Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m2 Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 27: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/57, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 9 Stand: 12.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich habe mich intensiv mit dem im Bauamt ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ befasst. Der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Siedlungsgebiet stehe ich grundsätzlich positiv gegenüber. Dies wird langfristig die vorhandene Wohnqualität sicherlich verbessern oder zu mindestens sichern. Mir ist durchaus bewusst, dass dies mit einem gewissen Eingriff in die Individualität der Eigentümer verbunden ist. Einige der vorgesehenen Festlegungen sind nach meiner Auffassung städtebaulich nicht unbedingt begründet und erforderlich. Sie sind jedoch geeignet, die Entwicklung des Wohnraums stark einzuschränken und den Grundstückswert, auch in meinem Fall erheblich, zu mindern. Ich erhebe deshalb vorsorglich Einspruch gegen die in der Anlage aufgeführten vorgesehenen Festsetzungen. Ich bitte Sie um Stellungnahme zu meinen in der Anlage angeführten Einwänden und Vorschlägen. Gerne hätte ich noch gewusst, ob die betroffenen Eigentümer überhaupt einen Einfluss auf die Planung nehmen können, ob sich der Bebauungsplan auf die vorhandene Erschließung (Straße, Kanal, etc.) auswirkt und ob und welche Kosten für die Eigentümer er evtl. verursacht oder nach sich ziehen könnte. Für eine baldige schriftliche Antwort wäre ich Ihnen dankbar. Aus Gesprächen mit anderen Eigentümern ist mir bekannt, dass die von mir genannten Punkte von hohem allgemeinen Interesse sind. Es wäre zu wünschen, dass Sie an der Anliegerinformationsveranstaltung am 26.01.2016 dazu Stellung nehmen. Ich bitte Sie mir den Eingang des Schreibens zeitnah zu bestätigen. Gegen die nachfolgenden Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes wird Einspruch	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

erhoben: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies schränkt die Nutzung der Grundstücke, vor allem bei den stark eingerückten Häusern, erheblich ein. Dies gilt auch für den Stellplatznachweis auf den Grundstücken Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber(Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Von den ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben etwa 54 Häuser bereits Dachgauben, andere Dachformen, andere Dachneigungen. Teilweise einzelne Ausprägungen oder alle zusammen. Das Argument der einheitlichen Firstausrichtung ist sicherlich nachvollziehbar. Angesichts dessen, das bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurde, ist das Verbot der Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° nicht nachvollziehbar. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung die grün markierten Flächen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen, einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden	<i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Verriegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks
---	---

597/33).	
----------	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 28: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/56, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 11	
Stand: 22.01.16 und 30.01.2016	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Stand: 22.01.2016 Vorab möchte ich anmerken, dass ich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich bitte Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte ich um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich hoffe, dass mein Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzge-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandsstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt.

ber(Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Hauser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination. wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40° <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	<i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und – ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	--

Stand: 30.01.2016

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ lege ich Widerspruch ein.

Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Baubauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Festlegung auf max. 3 WE und den zu eng gefassten Baufeldern (Baugrenzen).

Wir bitten die aufgeführten Punkte zu überprüfen und den Vorentwurf nochmals zu überarbeiten.

Des Weiteren bitte ich um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreiche Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues und des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist.

Sollte der Bebauungsplan in vorliegender Form in Kraft treten, werde ich ein Normen-Kontrollverfahren anstreben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Festsetzung von max. 3 Wohneinheiten resultiert aus dem Gebäudebestand und ist für das Quartier charakteristisch. Gegenwärtig sind baulich bei einem Großteil der Baukörper ca. 2 Wohneinheiten umsetzbar (ohne den Ausbau des Daches). Hinsichtlich der zukünftig möglichen Erweiterungen, stellt die Zahl von 2-3 Wohneinheiten eine adäquate Größe dar. Jedoch sollen im Sinne der Nachverdichtung auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein, solange sich der Versiegelungsgrad auch mit den dann notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken in Grenzen hält. Dies wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet. Aus diesem Grund wird im Entwurf des Bebauungsplans auf die Festlegung einer maximalen Zahl der Wohneinheiten verzichtet.

Die Baugrenzen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung, in einem Umfang, der der Gebietstypik entspricht. Da die zulässige GRZ laut § 17 Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete auf max. 0,4 begrenzt ist und im Entwurf der Planung in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1 für alle gleichermaßen auf 0,35 begrenzt werden soll, erübrigt sich auch eine Aufweitung der Baufelder, da diese aufgrund der festgesetzten GRZ dann ohnehin nicht voll ausgeschöpft werden können.

Die Straßen im Hölzleshoffeld (innere Erschließung) sind überwiegend bereits durch den damaligen Bauträger hergestellt worden und seit Jahrzehnten in ausreichender Breite mit Beleuchtung, Gehweg und Entwässerung vorhanden.

Die Stadt beabsichtigt nicht, einen Erschließungsbeitrag nach § 127 ff Baugesetzbuch zu erheben.

Bisher hat die Stadt Oberasbach noch keine Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erlassen, so dass Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen derzeit auch nicht erhoben werden können.

Konkrete Maßnahmen zum Straßen- und Kanalbau sind derzeit noch nicht geplant.

In den nächsten Jahren/Jahrzehnten, voraussichtlich ab 2021, werden Sanierungsmaßnahmen an den Straßen, an den Wasserleitungen und eventuell an den Kanälen erforderlich. Kosten die durch die Sanierung von öffentlichen Kanal- und Wasserleitungen entstehen, werden über Kanal- und Wassergebühren auf alle Grundstückseigentümer im Stadtgebiet umgelegt.

Wie bei jeder Erhöhung der Versiegelung von Grundstücken kann eine höhere Niederschlagswassergebühr fällig werden.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 28a: Drei Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/56, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 11 Stand: 30.01.2016	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ lege ich Widerspruch ein. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Baubauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Festlegung auf max. 3 WE und den zu eng gefassten Baufeldern (Baugrenzen). Wir bitten die aufgeführten Punkte zu überprüfen und den Vorentwurf nochmals zu überarbeiten. Des Weiteren bitte ich um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreiche Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues und des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Sollte der Bebauungsplan in vorliegender Form in Kraft treten, werde ich ein Normen-Kontrollverfahren anstreben. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Festsetzung von max. 3 Wohneinheiten resultiert aus dem Gebäudebestand und ist für das Quartier charakteristisch. Gegenwärtig sind baulich bei einem Großteil der Baukörper ca. 2 Wohneinheiten umsetzbar (ohne den Ausbau des Daches). Hinsichtlich der zukünftig möglichen Erweiterungen, stellt die Zahl von 2-3 Wohneinheiten eine adäquate Größe dar. Jedoch sollen im Sinne der Nachverdichtung auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein, solange sich der Versiegelungsgrad auch mit den dann notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken in Grenzen hält. Dies wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet. Aus diesem Grund wird im Entwurf des Bebauungsplans auf die Festlegung einer maximalen Zahl der Wohneinheiten verzichtet. Die Baugrenzen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung, in einem Umfang, der der Gebietstypik entspricht. Da die zulässige GRZ laut § 17 Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete auf max. 0,4 begrenzt ist und im Entwurf der Planung in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan für alle gleichermaßen auf 0,35 begrenzt werden soll, erübrigt sich auch eine Aufweitung der Baufelder, da diese aufgrund der festgesetzten GRZ dann ohnehin nicht voll ausgeschöpft werden können. Die Straßen im Hölzleshoffeld (innere Erschließung) sind überwiegend bereits durch den damaligen Bauträger hergestellt worden und seit Jahrzehnten in ausreichender Breite mit Beleuchtung, Gehweg und Entwässerung vorhanden. Die Stadt beabsichtigt nicht, einen Erschließungsbeitrag nach § 127 ff Baugesetzbuch zu erheben. Bisher hat die Stadt Oberasbach noch keine Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erlassen, so dass Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen derzeit auch nicht erhoben werden können. Konkrete Maßnahmen zum Straßen- und Kanalbau sind derzeit noch nicht geplant. In den nächsten Jahren/Jahrzehnten, voraussichtlich ab 2021, werden Sanierungsmaßnahmen an den Straßen, an den Wasserleitungen

	und eventuell an den Kanälen erforderlich. Kosten die durch die Sanierung von öffentlichen Kanal- und Wasserleitungen entstehen, werden über Kanal- und Wassergebühren auf alle Grundstückseigentümer im Stadtgebiet umgelegt. Wie bei jeder Erhöhung der Versiegelung von Grundstücken kann eine höhere Niederschlagswassergebühr fällig werden.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 29: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/55, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 13 Stand: 05.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hözlshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hözlshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine

eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgärten aus der	Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hözlshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand bei-
---	---

Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	behalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m ² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 30: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/54, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 15 Stand: 06.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2. Einwendungen <i>2.1 Einwand bezüglich des Grundstückes (Tannenweg 15 FLNR. 597/54)</i> 2.1.1. Im Falle eines Zukaufs des Grundstückes FLNr. 597/73 (Tannenweg 15a) und Zusammenlegung der Grundstücke beantragen wir eine Erweiterung der Bebauungsfläche nach Norden. 2.1.2. Warum wurde eine 3 m Abstandsfläche zu FLNr. 597/73 (Tannenweg 15a) in der Planung berücksichtigt? Auf dem dahinter liegenden Grundstück ist sowohl theoretisch als auch faktisch (Stichwort Erschließung und Baugrenzen) keine Bebauung mehr möglich. Wir beantragen daher die Erweiterung der Bebauungsfläche bis zur nördlichen Grundstücksgrenze falls Punkt 2.1.1. nicht zum Tragen kommt <i>2.2 Einwand bezüglich der Grünzonen</i> Nach welchen Maß bzw. nach welcher planerischen Grundlage wurde der sog. "Grünstreifen" bzw. "Hausgärten" festgelegt? Aus unserer Sicht scheint es nur sinnvoll und logisch den "Grünstreifen" hinter den derzeit bereits vorhandenen Garagen/Nebenanlagen verlaufen zu lassen (vgl. Nachbargrundstücke 597/55,56,57) Dies stellt dann für künftige Nebenanlagen eine einheitliche Linie dar. Ein Teil einer Garage kann nicht als Grünbereich deklariert werden. Im Fall von 2.1.1. beantragen wir die Möglichkeit ein Nebengebäude symmetrisch zu dem Nebengebäude des Grundstückes FLNr. 597/55 errichten zu dürfen.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Der Vorschlag der vergrößerten Baugrenze wird im Entwurf des Bebauungsplans geprüft. Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.

2.3. Warum wurde das Gebiet als ein allgemeines Wohngebiet und kein reines Wohngebiet deklariert. Die Voraussetzungen des reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO sind u.E. bereits erfüllt und spiegeln den Charakter der derzeitigen Bebauung. Wir bitten um entsprechende Deklaration des Gebietes als reines Wohngebiet. Wir danken für die zeitnahe schriftliche Beantwortung der aufgetretenen Fragen und die Berücksichtigung der Einwendungen vor der nächsten öffentlichen Versammlung am 26.1.2016.

Die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der tatsächlich auch heute schon vorhandenen Eigenart der Siedlung.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes von großer Bedeutung. Somit werden bestehende Büros und nicht störende Gewerbe etc. nicht eingeschränkt, wie es im Rahmen des reinen Wohngebietes der Fall sein würde. Auch wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte „größzügiger“ als im reinen Wohngebiet. Vor allem im Hinblick auf die nördlich angrenzende Bahnlinie ist dies von großer Bedeutung.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 31: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/73, Gemark. Oberasbach, nördlich von Tannenweg 15 Stand: 26.01.16 und 31.01.2016	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Stand 26.01.16 Als Mit-Eigentümer des Hinterlieger-Grundstücks Tannenweg 15 möchte ich mich hiermit zu dem vorliegenden Vorentwurf äußern: Ich bin mit dem Entwurf nicht einverstanden. Die Siedlung wurde ab ca. 1960 geplant und bebaut; Hintergrund der großen Grundstücke war, wie ich auch bei einer der Infoveranstaltungen bereits anmerkte, dass die Käufer Grund für ihre Familien erwerben konnten und der Selbstversorger-Gedanke durch eigenen Anbau im Vordergrund stand (Entwicklungsprogramm der Landessiedlung). Etliche Käufer haben auch einen landwirtschaftlichen bzw. bäuerlichen Hintergrund in ihrer alten Heimat (Vertriebene aus dem Sudetenland). Ein ortsgestalterischer Ansatz stand nicht im Vordergrund und ist mir nicht bekannt. Der o.g. ursprüngliche Bebauungsstil ist in den vergangenen 50 Jahren in den Hintergrund getreten bzw. verschwunden. Die Nachfolgegenerationen haben die Grundstücke größtenteils übernommen und für ihre Zwecke genutzt: Durch Erweiterungen der Bestandsbauten, durch Neubauten auf den Grundstücken für mehrere Generationen, Teilungen etc. Die Gemeinde Oberasbach habe dagegen keine Einwände und die vielfältigen Bauvorhaben wurden genehmigt - siehe alleine die Bebauung Tannenweg mit mehreren sehr massiven Gebäudekomplexen, zum Teil mit zumindest ungewöhnlichen Stellplatzregelungen und Abstandsregeln. Der jetzt vorliegende Entwurf würde ähnliche Bebauungen auf den verbleibenden Grundstücken verhindern. Schon allein aus dem Gleichheitsprinzip kann dies nicht sein. Zudem würde die Neureglung zu einer massiven Abwertung der Grundstücke führen. Die Gemeinde Oberasbach hat sich meines Wissens für eine Verdichtung innerhalb der vorhandenen Baugebiete ausgesprochen. Dies unterstütze ich sehr, da in den kommenden Jahren und Jahrzehnten der Siedlungsdruck in den Ballungsgebieten zunehmen wird und zuallererst die bereits vorhandenen Bauflächen genutzt werden sollten. Der vorgelegte Entwurf folgt nicht dem formulierten Ziel der Gemeinde. Zur heutigen Sitzung kann ich nicht kommen, ich wohne in Weßling bei München. Bitte halten Sie mich über die weiteren Planungen auf dem Laufenden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfü-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung in geregelte Bahnen gelenkt. Dies dient dazu die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Wenn dies im vorliegenden Umfang nicht stattfindet, ist eine nahezu maßlose Nachverdichtung, die weder nachhaltig, noch städtebaulich zielführend ist, die langfristig hervorgerufene Wirkung. Was das bedeuten kann, zeigt sich bereits am Beispiel vom Ortsteil Unterasbach nördlich der Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf. Hier geraten gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse durch eine ungeordnete Nachverdichtung in Gefahr, was wiederum zu sozialen Spannungen führt und nachträglich kaum planerisch behoben werden kann. Dies äußert sich immer wieder deutlich an den Reaktionen von Nachbarn, wenn etwaige Bauanträge eingereicht werden, die den Nachbarn eine negative Beeinflussung seiner Lebensqualität befürchten lassen. Bei der vorgeschlagenen Nachverdichtung handelt es sich also um eine maßvolle Nachverdichtung, die den Bewohnern des Hölzleshoffeldes gleichermaßen Erweiterungsmöglichkeiten eingesteht und zugleich auf das erhaltene homogene Siedlungsbild eingeht und dieses in seiner Ausprägung stärkt. Nicht minder wird hierdurch der Freiraum, der zur grundlegenden städtebaulichen Ausrichtung des Quartiers gehört, gestärkt. Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.

gung.	Die ortsübliche und rechtlich vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt des Landkreises Fürth und in den Anschlagkästen im Stadtgebiet. Darüber hinaus werden aktuelle Nachrichten auf der Internetseite der Stadt Oberasbach bekanntgegeben, deren Newsletter Sie abonnieren können. Unter dem Link: Leben/Projekte/Stadtentwicklung/Hölzleshoffeld finden Sie etliche Informationen zu den Planungen.
Stand 31.01.2016 Wie telefonisch angekündigt und bereits per Email vom 26.1.16 mitgeteilt, sind wir mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 nicht einverstanden. Für unser Grundstück planen wir: Bebauung gemäß Bauantrag der Familie Jürgen Kolb aus 2013 mit einem Einfamilienhaus (siehe Nachbarbebauung unmittelbar und mittelbar im Siedlungsgebiet). - - Die Planung liegt der Gemeinde Oberasbach vor - Dachform: in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen - Zugang über Platanenweg; nach wie vor sind wir der Überzeugung, dass der Weg immer ein öffentlicher Weg war und ist. Da die Gemeinde einen anderen Standpunkt vertritt, beantragen wir hiermit – ohne Abweichung von unserem o.g. Standpunkt – die Umwidmung in einen öffentlichen Weg mit Zugang zu unserem Grundstück - 2x Stellplätze: Garage und direkt davor (wie Wallensteinstraße-Genehmigung oder auch ehemals Hannig gegenüber Stellplätze hintereinander), ansonsten alternativ: Duplexparker Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bedeutet: die Eigentümer des Grundstücks Gottfried und Hubert Zuleger.	Zu dem Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück hat der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach (UBGA) am 10.06.2013 die Ablehnung der Erteilung des Einvernehmens beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 26.08.2013 erneut bestätigt. Eine Umwidmung des privaten städtischen Weges wurde vom UBGA am 24.03.2014 ebenfalls abgelehnt. Der Stadtrat bestätigt hiermit die vom UBGA gefassten Beschlüsse.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 32: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/75, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 17a Stand: 19.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zum oben genannten Vorentwurf legen wir hiermit Einspruch/Widerspruch ein. Der Vorentwurf ist in dieser Art und Weise nicht zu akzeptieren, da er mich als Grundstückseigentümer, meine Frau und Kinder sowohl viele	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

weitere Grundstückseigentümer massiv benachteiligt. Diese Form der „Enteignung“ ist nicht gerechtfertigt. Die Werterhaltung unserer Häuser und Grundstücke ist sowohl für uns, unserer Kinder und nachfolgende Generationen zwingend erforderlich.

Meine Familie lebt seit ca. 50 Jahren im Tannenweg in Oberasbach. vor ca. 10 Jahren habe ich mich mit meiner Partnerin entschlossen das ebenfalls zu tun, da ich Oberasbach als eine lebenswerte und meinungsoffene Stadt schätze. Wir haben damals den Bauantrag in Form einer Nachverdichtung auf dem Grundstück Tannenweg 17 gestellt. Dieser Bauantrag wurde ohne Vorschriften oder Einschränkungen genehmigt. Von Seiten der Stadt war lediglich gewünscht, dass wir für das Haus eine Beheizung wählen, die energetisch auf dem aktuellen Stand ist und nachhaltig ist. Wir haben uns damals für ein Pultdach entschieden, was möglich machte, dass wir uns für einen Pelletofen mit Solarunterstützung für das Heizsystem sowie das Warmwasser entscheiden konnten. Zudem ist die Wärmedämmung des Hauses auf dem höchsten Niveau. Auch bei der Gartengestaltung haben wir darauf geachtet, dass bestehende Sträucher und Bäume erhalten bleiben. So konnte sich das Gebäude sehr gut in die Umgebung einfügen.

Ein weiterer Aspekt für den Bau im Tannenweg waren meine Eltern. Die räumliche Nähe zur Familie hat in der heutigen Zeit enorme Vorteile. Zum einen bin ich für meine Eltern da wenn sie Pflegebedarf haben und zum anderen haben wir für unsere Kinder eine zusätzliche Betreuungsmöglichkeit, was die Generationen stärkt und zusammenhalten lässt.

Jetzt müssen wir erfahren, dass bei dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14/1 unser Grundstück keinerlei Berücksichtigung findet. Darauf wurden wir von der Nachbarschaft und dem Bekanntenkreis aufmerksam gemacht. Das Fürther Landkreismagazin, welches diesen Vorentwurfsplan enthält, haben wir und viele weitere Anwohner leider nicht erhalten.

Wie wir dem Entwurf entnehmen können liegt unser Grundstück z. Teil in der sog. „Grünzone“, die nach Aussage aus dem Bauamt weder bebaubar, saniert bzw. verändert werden darf! Dies wurde zu einem gravierenden Gestaltungs- und Wertverlustes unseres Grundstücks führen.

Grundsätzlich halten wir die Erstellung eines Bebauungsplans im Gebiet von Vorteil. Auch wir als Familie sind sehr daran interessiert, dass unser Umfeld für uns und die Bewohner des Gebietes so lebenswert wie möglich bleibt.

Doch können wir die Benachteiligung für uns und meine Familie sowie weiterer Anwohner, so wie geplant, nicht hinnehmen.

Wir haben Sie gewählt, damit Sie uns, unserem Kindern und hoffentlich weiteren Generationen in Oberasbach ein zu Hause bieten das lebenswert ist.

In vorliegendem Fall handelt es sich um eine Einzelfallgenehmigung – für das Bauen in zweiter Reihe.

Dies kann und soll aufgrund der dafür notwendigen Erschließung jeweils über ein Vorderliegergrundstück nicht im gesamten Gebiet umgesetzt werden und führt langfristig zu einem hohem Versiegelungsgrad durch lange Zufahrten.

Aus diesem Grund soll diese Art der massiven Nachverdichtung und Versiegelung der Grundstücke mit einhergehender zunehmender Ausdühlung / Wegnahme der grünen Gartenbereiche mit prägendem Gehölzbestand auch nicht allgemein und überall zulässig gemacht werden. Hier soll (künftig) gleiches Recht für alle gelten. Eine künftige bauliche Erweiterung auf dem Grundstück könnte im Übrigen auch jetzt schon verhindert werden, da der Versiegelungsgrad ansonsten auch im Bestand wahrscheinlich zu hoch werden würde.

Durch diesen Bebauungsplan wird jedoch am Werterhalt der vorhandenen Gebäude nichts verändert – der Bestandsschutz gemäß der Genehmigung ist weiterhin gewährleistet. Eine weitere bauliche Erweiterung in die Grünzone soll jedoch vermieden werden. Die fehlende Baugrenze drückt lediglich aus, dass bei Abriss des Gebäudes die Neuerrichtung an gleicher Stelle nicht mehr zulässig ist. Davon ausgenommen werden unbeabsichtigte, nicht verschuldete Ereignisse höherer Gewalt (z.B. Brand).

Erweiterungen, Sanierungen und Anbauten in untergeordnetem Maß sind auch weiterhin erlaubt. Dies wird im Entwurf des Bebauungsplans noch explizit festgesetzt und erläutert.

Das sehen wir mittlerweile stark gefährdet. So hatten wir uns das nicht vorgestellt. Wir bitten sie unser Anliegen zu prüfen und um eine schriftliche Stellungnahme hierzu.	
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 33: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/46, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 22 Stand: 22.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte(n) ich/wir anmerken, dass ich/wir der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich/wir bitte(n) Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte(n) ich/wir um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich/wir hoffe-(n), dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt.

der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber(Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination. wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	<i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i> Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben. <i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m2 Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 34: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 597/49, Gemark. Oberasbach, Tannenweg 23	
Stand: 16.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vorab möchte ich anmerken, dass ich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Siedlungsgebiet grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Dies wird die Wohnqualität sicherlich langfristig verbessern. Nach der Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld" ergibt sich jedoch aus einigen Punkten eine deutliche Benachteiligung für die Eigentümer der Grundstücke, sowie für die Entwicklung von Wohnraum und der Grundstücke selbst. Anbei erhalten Sie eine begründete Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Bebauungsplans. Ich bitte Sie darum, die in der Anlage aufgeführten Punkte zu Überprüfen und daraus folgend die Passagen des Bebauungsplans zu überarbeiten. Des Weiteren bitte ich um Auskunft, ob in den nächsten Jahren umfangreichere Maßnahmen im Bereich des Straßenbaues oder des Kanalbaues geplant sind und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenumlage auf die Anwohner geplant ist. Ich hoffe, dass mein/unser Anliegen auch trotz schon erfolgter Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat Berücksichtigung findet. Bitte nehmen Sie schriftlich Stellung zu diesem Schreiben. Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ Es wird vorgeschlagen, folgende Punkte der „Textlichen Festsetzung“ bzw. des Planes zu ändern: <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports und Nebenanlagen</i> Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden künftig neue Garagen, Carports oder Nebengebäude im Wesentlichen auf die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten begrenzt. Dies hat vor allem bei den stark eingerückten Häusern eine erhebliche Nutzungseinschränkung zur Folge. Gleiches gilt für den Stellplatznachweis auf Grundstücken im Zusammenhang mit den neuen Baugrenzen. Vorschlag: Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine 5 Meter Linie von der Grundstücksgrenze, wie vom Gesetzgeber (Stauraum) vorgeschrieben. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung</i>	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Durch die Planung werden keine Kosten für die Eigentümer hervorgerufen. Die Straße ist vollständig hergestellt – der vorhandene Kanal ist für die geplante Nachverdichtung im Baugebiet ausreichend dimensioniert. Eine umfangreiche Maßnahme ist deshalb nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Zu Punkt 5.1: Garagen, Carports u. Nebenanlagen:</i> Das städtebauliche Ziel ist es die Vorgärten von solchen Bebauungen freizuhalten, da dieser städtebauliche Grundgedanke auch in der Bestandstruktur deutlich ablesbar ist. Was eine Veränderung dieser Festsetzung für die städtebauliche Struktur bedeutet wird untersucht und dann in den Bebauungsplan eingepflegt. <i>Zu Punkt 7.5: Dachaufbauten -gauben auf Haupt- und Nebengebäuden und Beschränkung der Dachneigung auf 30° Grad:</i>

<i>der Dachneigung auf 30° Grad.</i> Etwa 54 Häuser der ca. 100 Häusern des WA 1 und WA 2 haben bereits Dachgauben, andere Dachformen oder andere Dachneigungen. Dabei teilweise einzelne Ausprägungen oder in Kombination, wodurch schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine einheitliche Linie gegeben ist. Grundsätzlich ist das Argument der einheitlichen Firstausrichtung zwar nachvollziehbar. Angesichts dessen, dass bereits mehr als die Hälfte der Dächer verändert wurden, ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar oder haltbar. Somit ist ein Verbot von Dachgauben und die Beschränkung der Dachneigung auf 30° für die übrigen Anwohner sehr benachteiligend und nicht schlüssig. Diese Einschränkungen behindern eine sinnvolle und für die Eigentümer kostengünstige Wohnraumerweiterung. Weiterhin ist dadurch kein Nachteil für städtebauliche Aspekte zu erkennen. Vorschlag: Gestattung von Dachgauben in festzulegenden Abmessungen und Zulassung von Dachneigungen bis 40°.	Es ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Bei den hier gewünschten Aufbauten handelt es sich eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen. Die ursprüngliche Dachneigung ist für das Siedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume lediglich als Lagerfläche und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und z.T. rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden. Als Kompromiss wird folgende Änderung / Anpassung der Festsetzungen vorgenommen: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° bis 40° flexibler aufgeweitet. Jedoch ist bei 40° Dachneigung die Errichtung eines Kniestockes nicht noch zusätzlich erlaubt, um die Gesamthöhe der Gebäude nicht zu unterschiedlich werden zu lassen (Festsetzung einer maximalen Wandhöhe). Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und –ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dach darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben.
<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Einschränkung, die grün markierten Flächen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten wird als starker Eingriff in die möglichen Nutzungen des Grundstückes angesehen. Dies trifft vor allem Grundstücke mit zentral stehenden Häusern. Diese Grundstücke sind 2-fach betroffen: Einmal durch die sogenannten Hausgärten und einmal durch die weit zurückliegenden Grenzen für die Bebauung mit Garagen (siehe zu Punkt 5.1). Die frei nutzbare Grundstücksfläche reduziert sich dabei auf nahezu die Hälfte. Aus der derzeitigen Nutzung kann kein Grund abgeleitet werden diese Flächenart einzuführen. Vorschlag: Streichung der Hausgarten aus der Planung. Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu prüfen und die Planung entsprechend zu ändern.	<i>Zu Punkt 11.3 private Grünflächen „Hausgärten“</i> Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klimaquartier „Hölzleshoffeld“. Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 35: RA Bissel & Partner für Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 599/38, Gemark. Oberasbach, Platanenweg 10 Stand: 29.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<i>A. Sachverhalt</i> Unsere Mandanten sind Wohnungseigentümer und damit Eigentümer des Anwesens Platanenweg 10 in Oberasbach (Fl.-Nr. 599/38 der Gemarkung Oberasbach). Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass eine südliche Teilfläche des Grundstücks unserer Mandantschaft Fl.-Nr. 599/38 der Gemarkung Oberasbach in einem wesentlichen Umfang (anhand des Lageplans grob geschätzt ca. 1/5 der Gesamtfläche des Grundstücks) als "private Grünfläche zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Zweckbestimmung: Hausgärten" ausgewiesen werden soll. Die maximal zulässige Grundflächenzahl soll 0,35 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl soll 0,7 betragen (WA 1). An dieser Teilfläche bestehen Sondernutzungsrechte in Form von bereits errichteten und genutzten zwei Carports und drei Stellplätzen. Die Sondernutzungsrechte bestehen zugunsten - Herrn Daniel-Jörg Hübner für zwei Stellplätze, - Frau Monica Linzinger für einen Carport. - Harm Manfred Ertl und Frau Andrea Ertl für einen Carport, - Herr Gerhard Huber und Frau Barbara Huber für einen Stellplatz. Herr Hübner besitzt in dem betroffenen Bereich zudem einen Garten und hat dort auch seine Terrasse. Ferner befindet sich auf der als Grünfläche vorgesehenen Fläche ein Spielplatz als gemeinschaftliches Eigentum unserer Mandanten. Das Wohnhaus mit Stellplätzen und Carports wurde bereits 1992 gebaut. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen. Ausweislich der Baugenehmigung für das Wohnhaus sind insgesamt neun Stellplätze notwendig; diese waren zu errichten und sind zu erhalten. Alle notwendigen Stellplätze wurden und sind auf dem Grundstück ordnungsgemäß errichtet. Würden im Falle der Realisierung der Grünfläche die dort vorhandenen Stellplätze in Wegfall geraten, so wäre die verbleibende unbebaute Fläche auf dem Grundstück unserer Mandanten ist zu klein, als dass hierauf neun Stellplätze angelegt werden könnten. Die betroffene Fläche hat bislang Wohnbaulandqualität. Dies gilt auch für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf denen der Bebauungsplanentwurf die Ausweisung von Grünflächen vorsieht. Alle Wohnhäuser im Geltungsbereich des geplan-	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

ten Bebauungsplans Nr. 14/1 wurden bereits vor mehreren Jahren errichtet, wie auch die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die geplanten Grünflächen sollen nunmehr neu festgesetzt und geschaffen werden.

B. Rechtliche Würdigung

Die Planung ist rechtswidrig und verletzt die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft, weil

- keine städtebauliche Notwendigkeit im Sinne des § 1 BauGB vorliegt,
- insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt ist und
- keine ordnungsgemäße Abwägung der Öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt ist.

Hierzu nachfolgend im Einzelnen:

1. Keine städtebauliche Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Folge einer fehlenden Erforderlichkeit und damit Planungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Unwirksamkeit des Bauleitplans (ständige Rechtsprechung des BVerwG).

Vorliegend ist nicht ersichtlich, weshalb es aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein soll, das seit Jahren bereits vorhandene und bebaute Wohngebiet in der Art und Weise zu überplanen, dass quer durch bereits seit mehreren Jahren bebaute und entsprechend genutzte Wohngrundstück eine Grünfläche angelegt werden soll. Ein Blick auf die als Ausdruck beiliegende Luftbildaufnahme zeigt, dass die Grundstücke in diesem Bereich ohnehin breite über durchgängig begrünte Gartenflächen in weiten Bereichen verfügen. Dies gilt insbesondere für die hier streitgegenständlichen Trassen der geplanten Gartenflächen. Somit besteht kein hinreichender Bedarf und schon gar keine Notwendigkeit für die geplanten Festsetzungen. Die Planung würde letztlich nur bewirken, dass bisher zulässige Nutzungen künftig nicht mehr zulässig sein sollen.

Eine bloße, das Erfordernis des § 1 Abs. 3 Satz 1 nicht erfüllende „Negativplanung“ ist unzulässig. Diese ist anzunehmen, wenn sie nur dem Zweck dient, eine andere Nutzung zu verhindern, ohne dass der Ausschluss der Nutzung städtebaulich begründet ist (vgl. BVerwG Beschl. v. 18.12.1990 - 4 NB 8.90; Beschl. v. 27.1.1999 - 4 B 129.98; Beschl. v. 10.10.2007 - 4 BN 36.07).

Die Frage der Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist auch nicht (schon) nach den Anforderungen des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7) zu beurteilen. Denn beide Regelungsbereiche sind kumulativ zu beachten.

zu 1)

Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung in geregelte Bahnen gelenkt. Dies dient dazu die städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Wenn dies im vorliegenden Umfang nicht stattfindet, ist eine nahezu maßlose Nachverdichtung, die weder nachhaltig, noch städtebaulich zielführend ist, die langfristig hervorgerufene Wirkung. Was das bedeuten kann, zeigt sich bereits am Beispiel vom Ortsteil Unterasbach nördlich der Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf. Hier geraten gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse durch eine ungeordnete Nachverdichtung in Gefahr, was wiederum zu sozialen Spannungen führt und nachträglich kaum planerisch behoben werden kann. Dies äußert sich immer wieder deutlich an den Reaktionen von Nachbarn, wenn etwaige Bauanträge eingereicht werden, die den Nachbarn eine negative Beeinflussung seiner Lebensqualität befürchten lassen. Bei der vorgeschlagenen Nachverdichtung handelt es sich also um eine maßvolle Nachverdichtung, die den Bewohnern des Hölzleshoffeldes gleichermaßen Erweiterungsmöglichkeiten eingesteht und zugleich auf das erhaltene homogene Siedlungsbild eingeht und dieses in seiner Ausprägung stärkt. Nicht minder wird hierdurch der Freiraum, der zur grundlegenden städtebaulichen Ausrichtung des Quartiers gehört, gestärkt.

Die Festsetzung „Hausgärten“ entfällt. Die Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gering gehalten. Die Fläche des Baugrundstücks auf die sich die GRZ bezieht, wird definiert.

Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen den Charakter des Wohngebietes und sind ein zentraler Bestandteil des Siedlungsbildes sowie kennzeichnend für das Klima-

2. Verstoß gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „sind“ (im Sinne von müssen“) bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander „gerecht“ abzuwägen. § 1 Abs. 7 BauGB enthält insbesondere eine subjektiv-rechtliche Komponente.

Sie gewährt dem Plan betroffenen ein Recht auf gerechte Abwägung. Unsere Mandanten als Betroffene können daher eine gerechte Abwägung ihrer eigenen Interessen verlangen (BVerwG, Beschluss vom 14.02.1975 - 4 C 21.74) und haben nicht zuletzt einen gerichtlich verfolgbaren Anspruch darauf, dass eine gerechte Abwägung ihrer eigenen Belange mit entgegenstehenden anderen Belangen stattfindet. Verstöße gegen das Abwägungsgebot, die in einer nicht sachgerechten Behandlung privater Belange liegen, können darüber hinaus Amtshaftungsansprüche begründen.

Das Abwägungsgebot ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips und ist damit an die darin enthaltenen Anforderungen rechtsstaatlichen Handelns (Erforderlichkeit, Geeignetheit, Verhältnismäßigkeit) gebunden. Es bestimmt das gerechte Abwägen in mehrfacher Hinsicht.

Aus den Abwägungsgrundsätzen ergeben sich Pflichten der Gemeinde für bestimmte Festsetzungen, wie insbesondere aus dem Gebot der Konfliktlösung.

Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Aufgabe des Abwägungsgebotes ist es, einen dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu erreichen. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen müssen in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.11.1988 Az.: 1 Br. 1301.84).

Die oben unter A. dargelegten Umstände sind durch die Planung nicht oder nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die privaten Belange unserer Mandanten bestehen darin, ihr bestehendes Eigentum zu bewahren. Dies umfasst insbesondere

- den Erhalt der bestehenden und Bestandschutz genießenden baulichen Anlagen auf der betroffenen Fläche,
- den Erhalt des Umfangs und der Art der Bestandsschutz genießenden Nutzung des Gesamtgrundstücks und der betroffenen Teilfläche,
- den Erhalt des Verkehrswertes des Gesamtgrundstücks und der betroffenen Teilfläche,
- den Erhalt der Möglichkeiten künftiger Nutzungen des Gesamtgrundstücks und der betroffenen

quartier „Hölzleshoffeld“.

Ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot von vorhandenen Bäumen und Gehölzen wird daher in den prägenden Bereichen und am Ortsrand beibehalten. Die Errichtung von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung bis zu 20 m² Grundfläche (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) ist im Bereich dieser grünordnerischen Festsetzung zulässig.

Aus o.a. Gründen ist diese Planung erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

zu 2)

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Eine Abwägung zu dieser Planung kann erst nach Einstellung bzw. Eingang aller privaten und öffentlichen Belange durchgeführt werden – dies ist hier bislang aufgrund des Vorentwurfsstands noch nicht geschehen. Ein Hintenanstellen einzelner Belange kann demzufolge hier nicht gesehen werden.

Am Grundsatz des Bestandsschutzes ändert sich durch diese Planung nichts. Hier handelt es sich um eine im Vorentwurf des Bebauungsplans noch nicht bedachte Sondersituation. Da auch in Bezug auf Fichtenweg 17 eine Angleichung der Planung geschieht, wird im Bereich vom Platanenweg 10 die Planung ebenfalls entsprechend angepasst, so dass eine Nutzung, die der gegenwärtigen / genehmigten entspricht, weiterhin möglich ist.

Teilfläche.

Wie oben unter A. dargelegt wurde im Falle der Festsetzung einer privaten Grünfläche in dem angesprochenen Bereich und der Umsetzung dieser Festsetzung dies im Widerspruch mit den genehmigten und ausgeübten Nutzungen der Carports, der Stellplätze und des Spielplatzes stehen. Herr Hübner wurde zudem in der Nutzung - wie auch deren Erweiterung - der Fläche als sein Garten und als seine Terrasse nachteilig und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die notwendig stete Erfüllung des baurechtlich geforderten Stellplatznachweises für das Anwesen würde in Frage gestellt werden, weil im Falle der Realisierung der Grünfläche die dort vorhandenen Stellplätze in Wegfall gerieten. Die Bebauung einer Grünfläche mit baulichen Anlagen ist vom Grundsatz her bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die verbleibende unbebaute Fläche auf dem Grundstück unserer Mandanten ist zu klein, als dass hierauf neun Stellplätze angelegt werden könnten.

Im Falle der Festsetzung als Grünfläche würde sich, weil Grünflächen nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen und damit kein Bauland i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind, die zulässige Grundfläche des Grundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO um die Größe der Grünfläche verringern. Hierdurch verringert sich der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die Baugrenzen auf dem Grundstück wird das zulässige Maß der Bebauung ohnehin eingeschränkt, wie auch durch die Grundflächenzahl von 0,35 und Geschossflächenzahl von 0,7, die unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNV/O (0,4 GRZ bzw. 1,2 GFZ im WA) liegen. Hierdurch würde eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintreten.

Die betroffene Fläche, die bislang Wohnbaulandqualität hat, würde zu einer nicht bebaubaren Grünfläche herabgestuft werden. Hierdurch würde die bislang zulässige Nutzung dieser Grundstücksfläche als Wohnbaufläche aufgehoben werden, wodurch auch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintreten würde. Entsprechende Überlegungen gelten im Übrigen auch für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf denen der Bebauungsplanentwurf die Ausweisung von Grünflächen vorsieht.

Die öffentlichen Belange bestehen in der Festsetzung von Trassen für Grünflächen, obgleich schon aufgrund der vorhandenen und Bestandschutz genießenden Umgebungsbebauung tatsächlich bereits Grünflächen in wesentlichem Umfang und guter Qualität vorhanden sind.

Es sind keine hinreichenden Umstände ersichtlich, dass die vorhandene Durchgrünung des Gebiets wesentlich in absehbarer Zeit geändert werden wurde oder gefährdet wäre. Erst recht nicht nachvollziehbar ist, weshalb gerade das Grundstück unserer Mandantschaft einbezogen

werden soll, weil das Grundstück am äußersten östlichen Rand der Wohnbebauung liegt, so dass östlich hiervon keine weitere Bebauung vorhanden ist. Jedenfalls wird die Trasse für die Grünfläche vor dem Grundstück unserer Mandanten durch die Straße Platanenweg unterbrochen, so dass sich zum Beispiel bereits mit einer gedachten Beendigung der Trasse am Platanenweg der vermutete Zweck (eine Begründung zum Planentwurf liegt nicht aus, so dass zum Zweck keine Angaben gemacht werden können) der geplanten Durchgrünung hinreichend erfüllen ließe. Dass Alternativlösungen von der Gemeinde entwickelt und geprüft worden wären, ist nicht ersichtlich.

Die privaten Belange unserer Mandanten - so sie von der Gemeinde überhaupt erkannt worden sind — werden somit zu Unrecht gegenüber den öffentlichen Belangen hintenangestellt.

Eine gerechte Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB findet also nicht statt. Den schutzwürdigen Interessen unserer Mandanten wird nicht in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Wollte man unterstellen, dass eine Abwägung durch die Gemeinde stattgefunden hätte und ein Interessenausgleich angestrebt worden wäre, so stünde dieser jedenfalls zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange außer Verhältnis. Die Zurückstellung der privaten Belange ist in Bezug auf die hier mangels Begründung zum Planentwurf nur vermutbaren angestrebten Ziele und Zwecke nicht angemessen (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az.: 4 C 105.66; BGH, Urteil vom 28.05.1976 - Az.: III ZR 37.74).

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist (nur) dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass diese Voraussetzungen erfüllt wären.

4. Soweit dies anhand der Veröffentlichungen im Internet bzw. der ausliegenden Unterlagen erkennbar ist, deckt sich der Geltungsbereich des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 14/1 nicht mit dem Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 14/1, wie er dem Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2014 im Internet als Lageplan beigelegt ist.

Im Ergebnis bitten wir, die Einwendungen bei der Planung hinreichend, aber auch wohlwollend zu berücksichtigen und von der Planung einer Grünfläche -jedenfalls in Bezug auf das Grundstück unserer Mandantschaft - Abstand zu nehmen.

Zu 3.:

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit vorliegender Planung Rechnung getragen. Die Stadt Oberasbach hat einen wirk-samen Flächennutzungsplan. Die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und wird somit aus diesem entwickelt.

Zu 4.:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14/1 wurde zunächst nur auf den südlichen Teil des Geltungsbereichs bezogen, da der nördliche Bereich bereits im Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ festgesetzt ist. Nachdem dieser Bebauungsplan sehr alt ist, die Festsetzungen keine Erweiterungsmöglichkeiten zulassen und zu-

	dem den Baumfallbereichen nicht Rechnung getragen wurde, hat der Stadtrat am 23.11.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ um diesen Bereich erweitert. Dies wurde jeweils in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Beteiligte 36: Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 593, Gemark. Oberasbach, Stand: 23.01.16	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Als Grundstückseigentümer des Waldgrundstücks Fl.Nr. 593, das östlich an die Grundstücke Fl.Nr. 597/48. 597/49, 597/61. 597/62. 597/63. 597/76 angrenzt. möchte ich hiermit meine Bedenken in Bezug auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1 Hölzleshoffeldes bekannt geben. Ich fordere, bei der Planung bei den obengenannten Grundstücken eine reine Baumfallzone ohne Bebauung zu berücksichtigen, d.h. dass die Baufenster über den jetzigen Stand der Bebauung nicht vergrößert werden. Weiter fordere ich, dass der Fichtenweg zu meinem Waldgrundstück Fl.Nr. 593 hin abgeschlossen wird, da es regelmäßig zur Ablagerung von Müll, Gartenabfällen und Bauschutt in dem Waldgrundstück kommt und ich außerdem die Haftung für die Benutzung des Trampelpfades, der als Abkürzung durch nichterlaubte Benutzung des Waldgrundstück durch die Anwohner der Siedlung entstanden ist und kein öffentlicher Weg ist, ablehne.	Ihre Stellungnahmen und Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Im Abstand von 28 m zum bestehenden Waldrand im Osten ist die Baumfallzone im Bebauungsplan dargestellt. Bauliche Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen sind möglich und städtebaulich vertretbar. Allerdings sind in diesem Bereich besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste erforderlich. Durch die baulichen Erweiterungen entsteht keine Notwendigkeit zur Rodung von im Osten an das Quartier angrenzender Waldbestände. Innerhalb der Baumfallzone sind Bauvorhaben nur zulässig, insofern besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste getroffen werden. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt werden, ist es städtebaulich konform, dass in dieser Baumfallzone gebaut wird, Die Einzäunung von Privatgrundstücken, insbesondere von Waldgrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen, auch gegenüber Verkehrsflächen, wird von der Stadt Oberasbach nicht durchgeführt. Derartige Maßnahmen sind im Übrigen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 17 dagegen: 1 anwesend: 22 beteiligt: 4

Die Verwaltung und das beauftragte Planungsteam werden beauftragt, gemäß den Beschlüssen den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auszuarbeiten (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, ein Lärmschutzgutachten in Auftrag zu geben.

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 16/2 "Eibacher Weg";
hier: Antrag der Firma HEGUtechnik Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG**

Herr Maurer spricht sich für die Alternative mit dem Wendehammer aus.

Herr Schikora und Herr Peter geben zu bedenken, dass auch die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen sind.

Herr Maurer schlägt vor, die Kosten 50:50 auf die Stadt und die Firma zu verteilen.

Da der Stadtrat Herr Patzelt persönlich beteiligt ist, stimmt dieser nicht mit ab.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 18 dagegen: 3 anwesend: 22 beteiligt: 1

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 16/2 mit der Bezeichnung „Eibacher Weg“.

Ziele der Bauleitplanung sind insbesondere die Sicherung der Erschließung des Gebietes, sowie die Festsetzung der Gebietsart – Mischgebiet (MI).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 151/3, 572, 571, 568/6, 568/5, 568/8, 568, 565/1, 565/2, 565/3, 565/4, 565/5, 565/6, 565/7, 565/8, 565/9, 565/10, 565/15, 565/16, 565/17, 203/16, 201/3, 201/14, 201/8, 201/7, 201/22, 201/4, 151/4, 151/5, 153, 153/3, 153/4 Gemarkung Oberasbach, im Bereich Eibacher Weg, Locher Weg.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt.

Es handelt sich um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung kommt. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

Der Lageplan „A1_Auszug Kataster mit Umgriff B-Plan“ (Stand: 23.06.2016) ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Information der Öffentlichkeit, sowie die frühzeitige informelle Beteiligung ausgewählter Fachbehörden durchzuführen, unter der Voraussetzung, dass die für die Bauleitplanung erforderlichen Unterlagen auf Veranlassung und Kosten der Antragstellerin, durch das von ihr beauftragte Planungsbüro vorgelegt werden.

Die anfallenden Kosten für das Bauleitplanverfahren werden, von Antragstellerin und Stadt zu je 50 % getragen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, den Grunderwerb für das Grundstück Fl.Nr. 153/4, Gemarkung Oberasbach, durchzuführen, mit dem Ziel der Herstellung als öffentliche Verkehrsfläche.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 18 dagegen: 3 anwesend: 22 beteiligt: 1

Einzelheiten zur Erschließung (inkl. Wendemöglichkeit) sollen im Rahmen der Entwurfsplanung mit der Antragstellerin sowie ggf. mit betroffenen Anliegern (Fl.Nr. 153/4, Gemarkung Oberasbach) ausgearbeitet werden. Die Erschließungsplanung ist dann von einem qualifizierten Ingenieurbüro auszuarbeiten.

TO-Punkt 5: **0463**
Antrag des Arbeitskreises Klimaschutz zur Einführung von Gelben Tonnen für Leichtverpackungen

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 17 dagegen: 5 anwesend: 22

Die Stadt richtet an den Landkreis die Bitte, Verhandlungen mit dem Dualen System Deutschland zu führen, um im Landkreis eine gelbe Tonne (240 l oder 120 l) vergleichbar wie in den Stadtgebieten Erlangen oder Fürth einzuführen.

TO-Punkt 6: **0461**
Beitritt zum Verein FabLab Landkreis Fürth

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 19 dagegen: 3 anwesend: 22

Die Stadt Oberasbach tritt dem Verein „FabLab Landkreis Fürth“ bei.

TO-Punkt 7: **0434**
Erhöhung des Bauhofbudget ab 01.01.2017

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

Das Budget des Bauhof wird ab 01.01.2017 von 2.100.000 € auf 2.306.000 Euro erhöht.

TO-Punkt 8:
Antrag zur Geschäftsordnung von Herrn Stadtrat Peter

Herr Peter beantragt die Sitzung zu beenden, da man noch sehr viele Tagesordnungspunkte vor sich hat, zu denen auch Diskussion stattfinden sollte, dies aber aufgrund der späten Stunde nicht mehr vernünftig möglich ist.

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 11 dagegen: 11 anwesend: 22

Frau Huber lässt darüber abstimmen, die Sitzung zu vertagen.

TO-Punkt 9: **0435**
Teilbudgetierung des Produktes 1117 (Grundstücks- und Gebäudemanagement)

Herr Schikora befürchtet, dass man sich mit dem Budget keinen Gefallen tut, da hier die Schule, die am schnellsten Mittel anfordert diese auch bekommt und andere eventuell sinnvollere Investitionen dann nicht mehr gemacht werden können.

Herr Dr. Schwarz-Boeck kann sich ein Budget als Probelauf für ein bis zwei Jahre vorstellen, es muss aber auch klar sein, dass dieses Budget stringent geführt werden muss.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 20 dagegen: 2 anwesend: 22

Die Schulgebäude

(Kostenstellen

1117090 Grundschule Oberasbach Altenberg,
1117100 Turnhalle Grundschule Oberasbach Altenberg,
1117110 Hausmeisterhaus an der Grundschule Altenberg,
1117120 Pestalozzi-Grundschule Oberasbach,
1117130 Turnhalle Kreutles,
1117140 Pestalozzi-Mittelschule Oberasbach,
1117150 Hausmeisterhaus Schule Kreutles,
1117480 Gemeinkosten Schulzentrum Kreutles und
1117490 Gemeinkosten Grundschule Oberasbach Altenberg)

mit den Konten 52* (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) sollen zum 01.01.2017 budgetiert werden. Die Budgetierung soll zunächst auf zwei Jahre auf Probe erfolgen.

Das jährliche Budget soll auf 500.000 € festgelegt werden.

Nach Ablauf von zwei Jahren ist dem Stadtrat die Budgetierung erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zusätzliche „Wünsche“ der Rektoren/Innen, welche über die Budgetsumme hinausgehen, sollen dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgelegt werden.

TO-Punkt 10: 0457
2. Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Oberasbach (Entwässerungssatzung -EWS-)

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

Der Stadtrat Oberasbach beschließt die zweite Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Oberasbach (Entwässerungssatzung -EWS-) als Satzung. Der Satzungstext mit Einleitungsformel ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 2 zur Sitzungsniederschrift.

TO-Punkt 11: 0389/1
**„Erschließungsbeitrag Zwickauer Straße“;
hier: Anrechnung der Zahlung des Landkreises Fürth aus dem im Jahr 2008 geschlossenen Vertrag zum Durchbau der Plauener Straße in Höhe von 100.000,00 Euro**

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 2 dagegen: 20 anwesend: 22

Die Zahlung des Landkreises Fürth aus dem Vertrag zum Durchbau der Plauener Straße vom 20. November 2008 wird wie folgt bei der Festsetzung von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Zwickauer Straße“ angerechnet:

Zunächst wird aus der Zahlung der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den nördlichen Teil der früheren Zwickauer Straße gedeckt, der aufgrund der Umgemeindung nach

Zirndorf nicht mehr abrechenbar ist, danach der 10%ige Eigenanteil der Stadt Oberasbach.

Der Restbetrag vermindert den auf die Anlieger entfallenden Erschließungsbeitrag.

Die Erhebung des Erschließungsbeitrags für die erstmalige Herstellung der Zwickauer Straße erfolgt für folgende Teileinrichtungen im Wege der Kostenspaltung nach § 6 der Satzung über die Erschließungsbeiträge der Stadt Oberasbach (EBS): Freilegung, Fahrbahn, Bürgersteige, Parkflächen, Straßenbegleitgrün, Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtung.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 19 dagegen: 3 anwesend: 22

Die Zahlung des Landkreises Fürth aus dem Vertrag zum Durchbau der Plauener Straße vom 20. November 2008 wird wie folgt bei der Festsetzung von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Zwickauer Straße“ angerechnet:

Zunächst wird aus der Zahlung der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den nördlichen Teil der Zwickauer Straße gedeckt, der aufgrund der Umgemeindung nach Zirndorf nicht mehr abrechenbar ist.

Der Restbetrag vermindert den beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

Die Erhebung des Erschließungsbeitrags für die erstmalige Herstellung der Zwickauer Straße erfolgt für folgende Teileinrichtungen im Wege der Kostenspaltung nach § 6 der Satzung über die Erschließungsbeiträge der Stadt Oberasbach (EBS): Freilegung, Fahrbahn, Bürgersteige, Parkflächen, Straßenbegleitgrün, Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtung.

TO-Punkt 12: **S-0326/2**
Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die östliche Rehdorfer Straße;
hier: Antrag der SPD-Fraktion auf Beitragsverzicht

Herr Maurer möchte wissen, welche Unterlagen dem Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband von Seiten der Stadt vorgelegt wurden.

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 8 dagegen: 14 anwesend: 22

Dem Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 11.04.2016, keine Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Rehdorfer Straße im Bereich der Grundstücke Flurnummern 959/1, 959/2, 959/3 und 959/4, alle Gemarkung Leichendorf, zu erheben, wird zugestimmt.

TO-Punkt 13: Mitteilungen

TO-Punkt 13.1: 0470
Information zur Verbundausschusssitzung des Mittelschulverbunds Hainberg-Bibertgrund vom 11.07.2016

TO-Punkt 13.2:
Rechte Demo zieht durch Oberasbach

Frau Huber weist darauf hin, dass am Sonntag des Kirchweihumzuges in Unterasbach auch eine Demo von Rechtsradikalen durch Oberasbach ziehen wird. Es wäre auch schön, wenn der ein oder andere Stadtrat an der Gegendemonstration teilnehmen könnte.

zur Kenntnis genommen

TO-Punkt 14: Anfragen der Mitglieder des Stadtrates

TO-Punkt 14.1: Anfrage Stadtrat Herr Maurer

Herr Maurer erkundigt sich, wie weit der Bearbeitungsstand der Liste, mit den noch nicht erstmalig hergestellten Straßen in Oberasbach ist, da diese bislang noch nicht vorliegt.

Frau Huber erklärt, dass die Frage noch beantwortet wird.

TO-Punkt 14.2: Anfrage Stadträtin Frau Schmidt

Frau Schmidt wurde darauf angesprochen, dass der Regenbogenspielplatz noch mit einem Bauzaun eingezäunt ist. Sie erkundigt sich, wann dieser entfernt werden soll.

Herr Nowak erklärt, dass nicht der gesamte Spielplatz eingezäunt war, sondern nur der Bolzplatz und dieser nur noch aufgrund des schlecht anwachsenden Rasens eingezäunt ist.

TO-Punkt 14.3: Anfrage Stadtrat Herr Kißlinger

Herr Kißlinger wünscht sich einen Sachstandsbericht zum Bau der Rehdorfer Straße.

zur Kenntnis genommen

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung.

Sitzungsende: 22:32 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Christian Meier
Schriftführer/in