

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V+E NR. V „UNTERFÜRBERGER STRASSE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Helmut und Margit Grünbaum, Rossittener Straße 27-29, 90768 Fürth:</u> „Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Höhe der geplante Bebauung und eine zusätzliche Lärmbelastung durch diese Bebauung entlang unserer Grundstücksgrenze ein.</p> <p>Vorausschicken möchten wir, dass ausgerechnet bei uns und auch den anderen Nachbarn in der Rossittener Straße, die Ausgabe der Stadtzeitung in welcher die Aufstellung des Bebauungsplanes bekannt gemacht wurde, nicht ausgetragen wurde, so dass wir erst durch Nachfrage beim Bauamt am 06.05.2003 von dem Vorhaben erfahren haben.</p> <p>Nach der Einsicht in den Bebauungsplan, mussten wir mit Erschrecken feststellen, dass quer zu unserer östlichen Grundstücksgrenze zwei Häuserzeilen errichtet werden sollen. Die nördliche, entlang der Bahnlinie geplante Häuserzeile, grenzt giebelständig mit einer Traufhöhe von 8,00 m zuzüglich eines 45° geneigten Pultdaches, die südliche Gebäudezeile immer noch mit einer Traufhöhe von 5,80 m und einem 7° geneigtem Pultdach an unser Grundstück an.</p> <p>Die Häuser nördlich der Rossittener Straße, sind alle eingeschossig mit ausgebautem Dach errichtet worden.</p> <p>Daher ist es für uns unverständlich und unzumutbar dass unser Garten und die Wohnqualität unseres Hauses durch einen Turm mit einer derartigen Höhe 8,00 m zuzüglich Giebel, entwertet wird und einem Bauträger ein solches Maximum an Bauplatzausnutzung zu Lasten der dort ansässigen Bewohner, zugestanden wird.</p> <p>Das Aufstellen eines Bebauungsplanes ist für die Stadt Fürth das Instrument, eine Bebauung für alle Anwohner auf ein verträgliches Maß zu bringen. Das darf auf keinem Fall zum Nachteil der seit langen dort ansässigen Bürger angewandt werden.</p> <p>Der südliche Gebäuderiegel verstärkt die Nachteile für uns um ein Weiteres.</p>	<p>Zu den Ausführungen von Fam. Grünbaum bzgl. der Unregelmäßigkeiten bei der Verteilung der Stadtzeitung wird empfohlen, sich direkt an das Bürgermeister- und Presseamt zu wenden. Auch wird angeregt, dass die amtlichen Mitteilungen sowohl in jedem städtischen Ämtergebäude als auch im Internet auf der Homepage der Stadt Fürth eingesehen werden können. Dies wurde Fam. Grünbaum auch bereits mündlich mitgeteilt.</p> <p>Zur vorhandenen Bebauung im Bereich der Rossittener Straße ist auszuführen, dass für den fraglichen Bereich entlang der Rossittener Straße kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt bzw. erfolgte dort nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 34 BauGB haben sich Bauvorhaben „in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen“. Dabei sind insbesondere die Lage und die Dimensionierung von Haupt- und Nebengebäuden auf den benachbarten Grundstücken zu berücksichtigen. Die vorhandene Bebauung zwischen der Bahnlinie und der Rossittener Straße ist aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung als jedoch als „inhomogen“ zu bezeichnen, d. h. hier sind vielfältige Bauformen anzutreffen. Aufgrund z. T. relativ steil geneigter Satteldächer, resultiert daraus bei einigen Gebäuden eine Firsthöhe von ca. 8,00 bis zu 11,70 m.</p> <p>Bei dem geplanten Neubaugebiet ist die Sachlage jedoch eine völlig andere. Da hier eine bauliche Nutzung angestrebt wird, die von dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebung abweicht und da die Erschließung nicht gesichert ist, besteht ein entsprechendes „Planungserfordernis“, d. h. es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung gewährleistet werden.</p> <p>Ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V ist u. a. auch der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser konkrete Projektplan sieht entlang der</p>

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V+E NR. V „UNTERFÜRBERGER STRASSE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB

Die geplante Bebauung würde für unser Grundstück welches nur 10,50 m breit ist, von Osten her die totale Beschattung, die von den beiden Häuserzeilen ausgeht, bedeuten. So kann unserer Meinung nach, Nachbarschaftsschutz nicht gedeutet werden.

Die Traufhöhen unseres Hauses betragen gerade mal im Süden ca. 2,30 m und im Norden ca. 5,00 m bei einer Dachneigung von 22°.

Darüber hinaus möchten wir zu bedenken geben, dass die geplante Schallschutzwand, welche die südliche Häuserzeile schützen, soll, so konstruiert sein muss, dass wir durch eine eventuelle Reflexion nicht noch mehr Bahnlärm ausgesetzt werden.

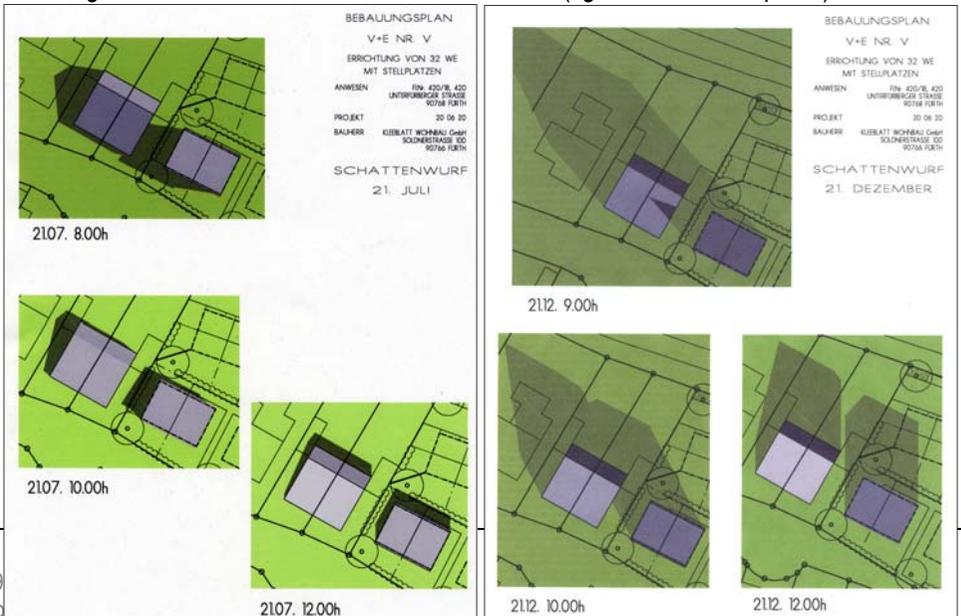
Auch in dieser Beziehung bestehen wir auf Nachbarschaftsschutz.

Wir hoffen auf Klärung und Abhilfe unserer Einwände, die sich ganz besonders gegen die enormen Bauhöhen der uns angrenzenden Gebäude richten.“

Bahnlinie eine II+D geschossige Bebauung mit einem Pultdach bei einer Traufhöhe von 7,69 m und einer Firsthöhe von 8,66 m vor. Das Dachgeschoss ist auf der Südseite um 3,25 m zurückversetzt; hier ist eine Dachterrasse vorgesehen. Die Dachneigung soll 7° betragen. Südlich davon ist eine II geschossige Bebauung mit einem 7° geneigten Pultdach bei einer Traufhöhe von 5,60 m und einer Firsthöhe von 6,80 m geplant. (Beachte: Die Gebäudehöhe liegt bei diesem Haustyp etwas niedriger als bei I+D Vollgeschosse mit einem Satteldach und 45° Grad Dachneigung.)

Bei der weiteren Detailplanung hat sich durch eine Minderung der Außendämmung eine geringfügige Verschiebung der Hauszeilen nach Osten ergeben. Dadurch erhöht sich auch der Abstand der an der Grenze stehenden Gebäude. Die Planung entspricht jetzt den Vorgaben der BayBO. Nach Art. 6 Abs. 5 genügt die Hälfte der Abstandsfläche bei zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge, mindestens jedoch 3,00 m. Dieser Grundsatz ist hier angewendet. Die Abstandsflächen werden eingehalten und erstrecken sich nicht auf das Nachbargrundstück. Diese Angaben wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes redaktionell ergänzt bzw. angepasst.

Aufgrund des Einwandes der Frau Grünbaum wurden die Verschattungsverhältnisse zum Nachbargrundstück am 21.12. und 21.07. untersucht (vgl. zwei Schattenpläne).



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V+E NR. V „UNTERFÜRBERGER STRASSE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB

Daraus ist erkenntlich, dass im Juli das Nachbargebäude bereits ab 10.00 Uhr unverschattet ist. Im ungünstigeren Dezember ist um 9.00 Uhr die nördlichere Hälfte und um 10.00 Uhr das nördlichere Drittel des Nachbargebäudes verschattet. Weiterhin wird deutlich, dass das Gebäude der Fl. Nr. 418/5 durch das Gebäude auf Fl. Nr. 418/3 ähnlich verschattet wird.

Auch ist zu berücksichtigen, dass sich auf der Ostseite der Hauseingang, wenige Fensteröffnungen sowie die Garage mit einer weit ausladenden, vorgebauten Pergola befindet.



Aufgrund der Tatsachen, dass

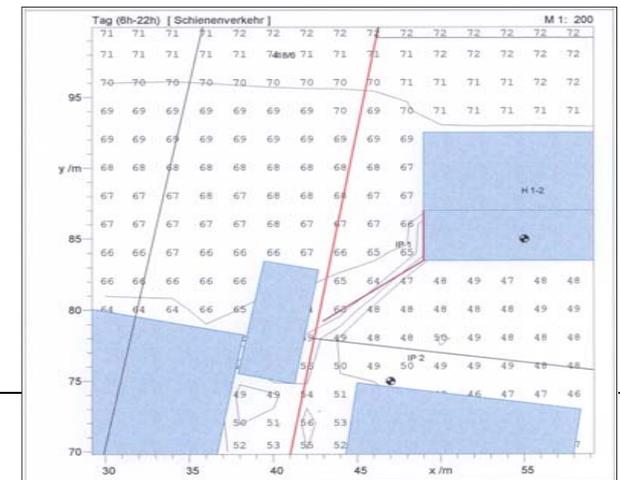
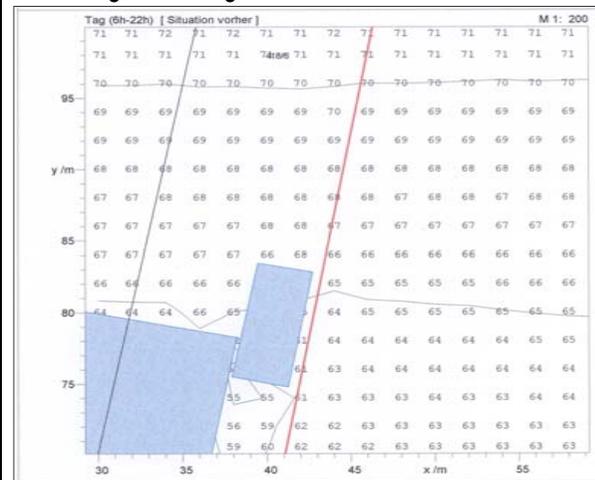
1. das Nachbargebäude nur am frühen Vormittag verschattet wird,
2. sich auf der Ostseite der Hauseingang und nur wenige Fensteröffnungen befinden,
3. durch die Garage bzw. der vorgebauten Pergola eine Eigenverschattung des Erdgeschossbereiches besteht und

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V+E NR. V „UNTERFÜRBERGER STRASSE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB

4. ähnliche Verschattungsverhältnisse bei Fl. Nr. 418/3 vorherrschen, ist keine völlige Verschattung gegeben und nachbarschützende Rechte dadurch auch nicht beeinträchtigt.

Die Untersuchung des Einflusses der Schallschutzwand zum angrenzenden westlichen Nachbargrundstück wurde von dem Ingenieurbüro Bauphysik, Dr.-Ing. Volker Blechschmidt, Werkstr. 7, 08064 Zwickau durchgeführt. Es wurde geprüft, ob gegenüber dem derzeitigen Zustand mit der Bebauung eine Pegelerhöhung eintritt. Die Anlagen 1 und 2 zeigen das Ergebnis.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V+E NR. V „UNTERFÜRBERGER STRASSE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB

Eine Pegelerhöhung ist demnach auf dem westlichen Grundstück nicht zu erwarten. Unabhängig davon, wird die Lärmschutzwand eine absorbierende Oberfläche haben. In dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bei der Festsetzung zur Lärmschutzwand die Ausführung mit einer hochabsorbierenden Oberfläche ergänzt.

Die vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der Abstandsflächen, der Verschattung sowie der Schallreflexion wird somit ausreichend berücksichtigt.