

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Einzelabwägung

Bebauungsplan Nr. 387 „Schönblick“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Beteiligter: Einwender 1

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
1	<p>Einwender 1 macht als unmittelbarer Anwohner auf die örtlichen Besonderheiten aufmerksam. So hat er in der Vergangenheit mehrfach festgestellt, dass sich im Bereich des geplanten Baugebietes Niederschlagswasser ansammelt, das weder (in Richtung Regnitz) abfließt noch im dortigen Bereich rasch versickert.</p>	<p>Der Vorhabensträger hat einen Überflutungsnachweis für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans geführt. Das Gutachten bestätigt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen nach Ausführung der Planung schadlos abgeführt werden kann.</p> <p>Somit ist der Hinweis des Einwenders berücksichtigt.</p>

Beteiligter: Einwender 2

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
2	<p>Einwender 2 erläutert, dass die Vacher Bürger in den vergangenen Monaten bzw. Jahren nahezu ununterbrochen durch diverse Baustellen (Umgestaltung Am Vacher Markt, Brückenbautätigkeiten an der Vacher Regnitzbrücke, Kanalbaumaßnahmen in der Vacher Straße) belastet werden. Infolge der Baugebietsneuausweisung wird nun eine Fortsetzung der Lärm- und Baustellenbelastung befürchtet. Verstärkt wird der Unmut bzw. die Unzufriedenheit durch den Umstand, dass Einwender 2 durch die gegenüber seinem Grundstück befindliche Bäckereifiliale einer zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigung ausgesetzt ist. Auch gab bzw. gibt es infolge der Kanalbaumaßnahmen offensichtlich bauliche Schäden am Anwesen in der Vacher Straße 436, deren Klärung über die betroffene Behörde noch aussteht.</p>	<p>Die erwähnten Belastungen entstehen außerhalb des Plangebietes und sind schon vorhanden. Die Umsetzung des B-Planes verschärft diese Problematik nicht.</p> <p style="text-align: center;">Die AVV Lärm (<u>Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm</u> – Geräuschmissionen – Vom 19. August 1970</p> <p>gilt und ist bei allen Baumaßnahmen (Straßenbau sowie Errichtung von Bauwerken) einzuhalten. Deshalb ist ein Hinweis obsolet.</p> <p>Somit ist der Hinweis des Einwenders 2, soweit er den Geltungsbereich betrifft, berücksichtigt. Die Schäden aufgrund der Kanalbaumaßnahmen sind über die zuständige Dienststelle zu regulieren.</p> <p>Die SteF erhält einen Abdruck.</p>

Beteiligter: Einwender 3

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
3	<p>Einwender 3 macht darauf aufmerksam, dass diverse Vacher Neubaugebiete einen „Musterhauscharakter“ aufweisen, womit er konkret auf das vielfältige gestalterische und architektonische Erscheinungsbild (unterschiedlichste Dachformen, Dachneigungen, Dach- und Fassadenfarben etc.) Bezug nimmt. Es wird daher angeregt, im vorliegenden Plangebiet möglichst einfache und klar strukturierte gestalterische Vorgaben zu formulieren, um ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild des künftigen Neubaugebietes zu erzeugen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt inzwischen Dachform, Dachneigung sowie Größen zu Gauben fest, um eine städtebaulich einheitliche Gestaltung zu erzeugen, welche eine Einbindung in den gewachsenen Ortsteil Vach bietet.</p> <p>Die städtebauliche Homogenität soll jedoch nicht durch uniforme Gebäude, sondern durch aufeinander abgestimmte Gestaltungsmerkmale erfolgen.</p> <p>Um jedoch nicht zu stark in die Gestaltungsfreiheit einzugreifen, werden lediglich Festsetzungen bezüglich der Ausbildung von Dachform, Dachneigung und Firstrichtung und Einfriedungshöhen entlang der Straßen getroffen. Diese Regelungen tragen dazu bei, dass sich die geplanten Strukturen harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen.</p> <p>Somit ist der Hinweis des Einwenders 3 berücksichtigt.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Beteiligter: Einwender 4

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
4	<p>Von den anwesenden Bürgern werden insbesondere für die geplante Einzelhausbebauung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Bedenken hinsichtlich der künftigen Gebäudehöhe (Einhaltung der Abstandsflächen) und der geplanten Grundstücksgrößen (Nachverdichtung) gesehen.</p>	<p>Das vorliegende Planungskonzept beinhaltet hierzu noch eine abschließenden Darstellungen bzw. Vorgaben. Künftig soll dies noch über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahlen etc.) konkretisiert werden. Auch wird in diesem Zusammenhang auf entsprechende Mindestgrundstücksgrößen für Einfamilien-, Doppel- und auch Reihenhäuser verwiesen.</p> <p>Somit ist der Hinweis des Einwenders 4 berücksichtigt.</p>