A1

Von: Fendt, Michaela
An: Göbl, Ingrid
Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan
Datum: Mittwoch, 7. April 2021 10:55:42

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 7. April 2021 10:47
An: Fendt, Michaela <Michaela.Fendt@friedberg.de>
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan

Sehr geehrte Frau Fendt,
anbei meine Stellungnahme zum Bebauungsplan ´Dickelsmoor´ wie am 30.3.21 besprochen.
Auf meinem Grundstück 607/17 ist das Baufenster mittig eingezeichnet mit folgenden Nachteilen

- Beim Anbau einer Terrasse ist der Abstand zum Nachbar im südlichen Bereich zu gering. Trotz großen Grundstück sitzt man nur knapp an der Grundstücksgrenze.
- Im Winter ist dadurch keine Sonneneinstrahlung mehr, sowohl am Haus wie auch auf dem südlichen Teil vom Grundstück, was wichtig wäre für eine Erdwärmeheizung
- Nördlich zwischen Haus und Straße sind viele Pflasterflächen nötig. Damit hohe Bodenverdichtung was nicht mehr gewollt ist und keinen Nutzen hat usw...

Bitte verschieben Sie das Baufenster auf meinem Grundstück so weit wie möglich nach Osten und Norden wie es in der neuen bayerischen Bauverordnung möglich ist.
Bei Rückfragen können Sie mich gerne unter [redacted] zurückrufen.
Vielen Dank für Ihre Bemühungen und freundliche Grüße
[redacted]

Von: [redacted]
An: Fendt, Michaela
Cc: [redacted]
Betreff: Re: Bebauungsplan Dickelsmoor, Fl.Nr. 607/17 [redacted]
Datum: Montag, 17. Mai 2021 18:43:04
Anlagen: [redacted]

Sehr geehrte Frau Fendt,

anbei sende ich Ihnen Angaben zur Lage des Baufensters, wie es am idealsten für das geplante Vorhaben wäre. Sie finden die Bauzeichnung M 1 : 200 im Anhang.

Es wäre sehr freundlich, wenn Sie die Lage des Baufensters im Bebauungsplan entsprechend umsetzen könnten. Wichtig ist denBauherren der Abstand zum Moorweg von 6,50m und der Abstand nach Osten vom 7,0m in der nördlichen Gebäudeflucht.

Für Rückfragen erreichen Sie mich unter [redacted] oder unter [redacted].

Vielen Dank für Ihre Mühe,

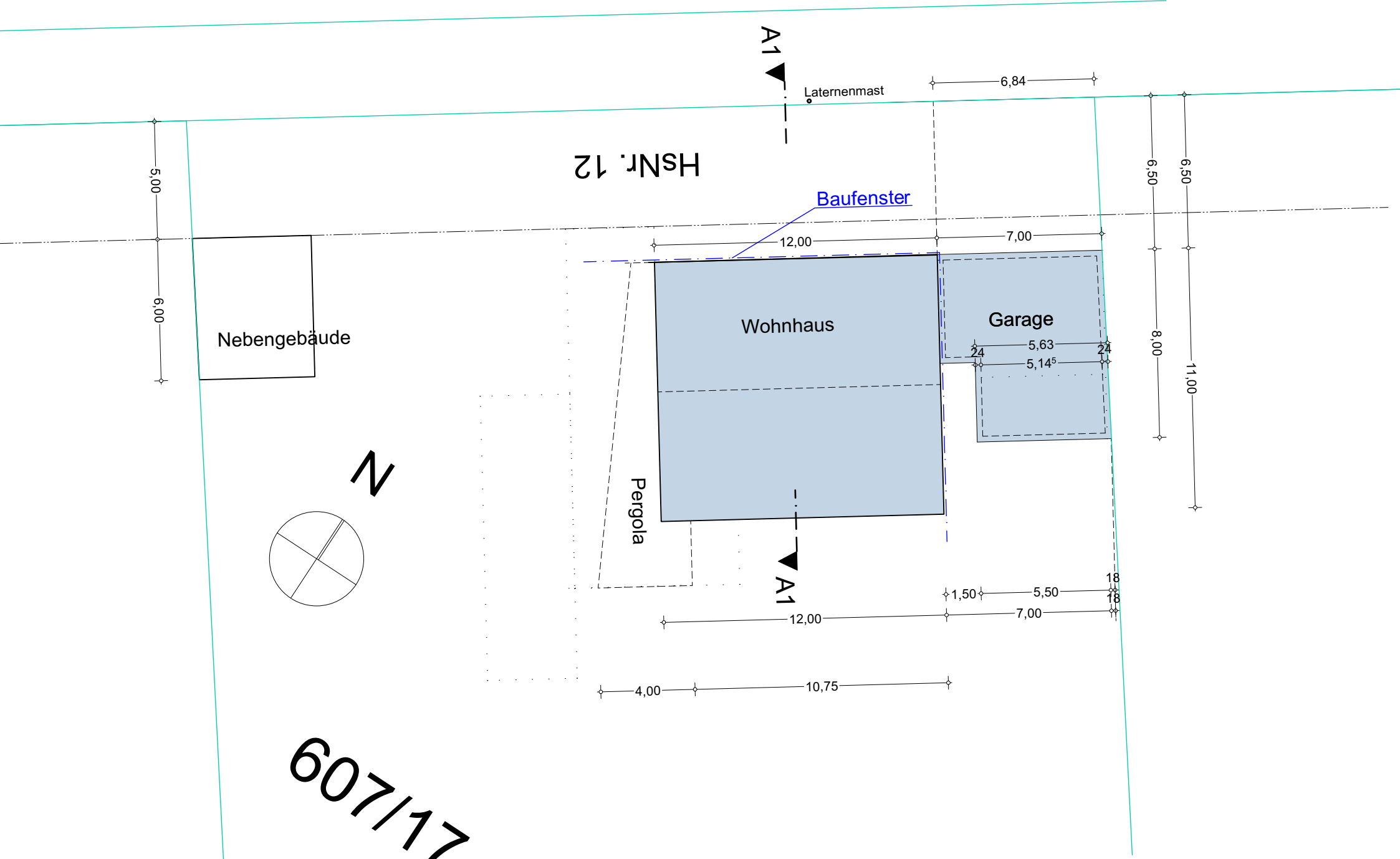
mit freundlichen Grüßen

[redacted]

--
[redacted]

Diese E-mail kann vertrauliche Informationen enthalten. Falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie diese E-Mail von jedem Rechner, auch von den Mailservern. Jede Verbreitung des Inhalts, auch die teilweise Verbreitung, ist in diesem Fall untersagt. Außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit schliessen wir jegliche Haftung für Verluste oder Schäden aus, die durch Viren befallene Software oder E-Mails verursacht werden.

This e-mail may contain confidential information. If you received this e-mail in error, please contact the sender and delete this e-mail from your computer, including your mailservers. Any dissemination, even partly, is prohibited. Except in case of gross negligence or wilful misconduct we accept no liability for any loss or damage caused by software or e-mail viruses.



NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT GARAGE UND NEBENGEBÄUDE

Bauort: [redacted] Dickelsmoor
Bauherr: [redacted]

LAGEPLAN ZUR BAULEITPLANUNG
M 1 : 200

mf/160521

Von: [redacted]
An: Fendt, Michaela
Cc: [redacted]
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor" - Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB
Datum: Mittwoch, 19. Mai 2021 11:52:45

Sehr geehrte Frau Fendt,
nach Rücksprache mit meinem Sohn [redacted] ist die Position vom neu eingezeichneten Baufenster gemäß dem Antrags so in Ordnung.
Vielen Dank für Ihre Bemühungen und
freundliche Grüße
[redacted]

Von: Fendt, Michaela [mailto:Michaela.Fendt@friedberg.de]
Gesendet: Dienstag, 18. Mai 2021 15:49
An: [redacted]
Cc: [redacted]
Betreff: Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor" - Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB

Sehr geehrter [redacted],

Ihre Stellungnahme vom 07.04.2021 zum Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor" im Stadtteil Derching ist bei uns eingegangen, wie auch die E-Mail der beauftragten Architektin [redacted] vom 17.05.2021.
Es wurde darum gebeten, das Baufenster auf FlurNr. 607/17 gem. dem Entwurf von [redacted] nach Norden und Osten zu verschieben. Dieser Bitte kann entsprochen werden.

Bevor Ihre Stellungnahme und die ggf. vorgenommenen Planänderungen dem Gremium zum Beschluss vorgelegt werden, bitte ich Sie als Eigentümer gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB um kurze Stellungnahme, ob mit dieser Planänderung der Anfrage bzgl. des Baufensters ausreichend entsprochen wird.

Ich bitte um zeitnahe Rückmeldung bis zum 25.05.2021. Bei Fragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Baufenster des ausgelegten Planentwurfs (Stand 11.02.2021):

Neuer Planentwurf, Baufenster nach Norden und Osten versetzt (PDF im maßstabsgetreu 1:500, s. Anhang):

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Fendt

Abteilungsleitung Stadtplanung
Baureferat Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Tel.: 0821 6002.320
PC-Fax: 0821 6002.88 320
Abt. Fax: 0821 6002 390
www.friedberg.de

Bitte beachten Sie:
Die Stadtverwaltung Friedberg ist aufgrund der aktuellen Corona Situation bis auf weiteres für den Publikumsverkehr geschlossen.
Bitte vereinbaren Sie in unabdingbaren Fällen vorab telefonisch einen persönlichen Gesprächstermin.
Für Fragen stehen wir per Mail bzw. Telefon zur Verfügung.

A2

Von: Göbl, Ingrid
An: Fendt, Michaela; Heusler, Malgorzata; Neubaur, Felix
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor" im Stadtteil Derching
Datum: Donnerstag, 15. April 2021 08:17:04

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 12. April 2021 12:22
An: Göbl, Ingrid <Ingrid.Goebl@friedberg.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

Sehr geehrte Frau Goebl,
eingangs möchten wir uns für das freundliche Telefonat von heute bedanken und Sie bitten folgende Änderungswünsche bzw. Anregungen weiterzuleiten, so dass diese im obigen Bebauungsplan mit aufgenommen werden können.
Bei der Fl.Nr. 608/3 das Baufenster zu drehen, so dass eine Erweiterung in Richtung Süden möglich wäre. Unter Punkt 10 Grünordnung, hätten wir gerne die Aufnahme von Thuja Pflanzen, welche bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen sind.
Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und verbleiben mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Gesendet mit der GMX Mail App

Von: [redacted]
An: Fendt, Michaela
Betreff: Re: Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ - Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB
Datum: Donnerstag, 13. Mai 2021 15:09:55

Sehr geehrte Frau Fendt,
bezüglich meines Wunsches das Baufenster zu drehen, ist dem mit Ihrer Planänderung voll entsprochen worden.
Mit bestem Dank für Ihre Bemühungen verbleiben wir
mit freundlichen Grüßen
[redacted]

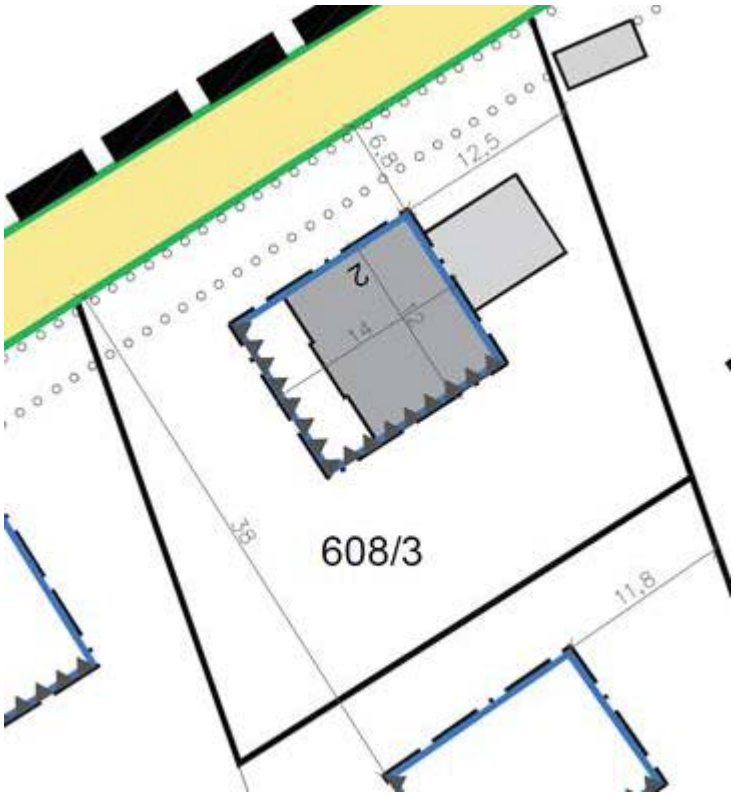
Gesendet mit der GMX Mail App

Am 10.05.21 um 15:03 schrieb Fendt, Michaela

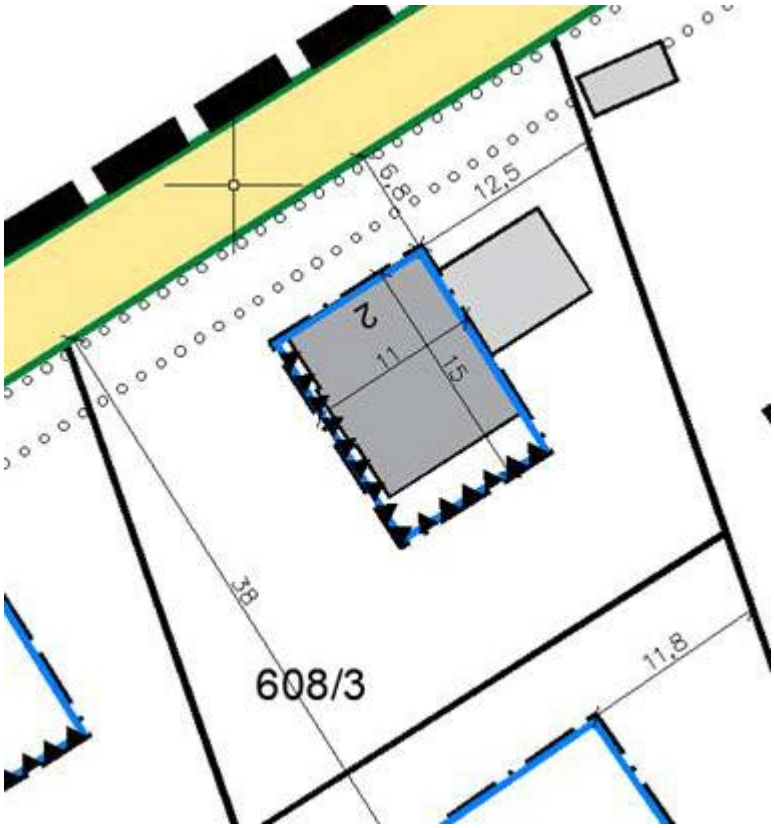
> Von: "Fendt, Michaela" <Michaela.Fendt@friedberg.de>
> Datum: 10. Mai 2021
> An: "[redacted]
> Cc:
> Betreff: Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ - Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB
> Sehr geehrter [redacted]
>
> Ihre Stellungnahme vom 12.04.2021 zum Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ im Stadtteil Derching ist bei uns eingegangen.
>
> Sie haben u.a. darum gebeten, das Baufenster auf FlurNr. 608/3 zu drehen, sodass eine Erweiterung in Richtung Süden möglich wäre.
>
> Unten stehend finden Sie einen Ausschnitt mit dem genannten Flurstück, einmal mit Planstand der Auslegung und einmal mit dem Baufenster um 90°gedreht und auf die Maße der Baufenster der benachbarten Flurstücke gesetzt.
>
> Bevor Ihre Stellungnahme und die ggf. vorgenommenen Planänderungen dem Gremium zum Beschluss vorgelegt werden, bitte ich Sie gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB um kurze Stellungnahme, ob mit dieser Planänderung Ihrer Anfrage bzgl. des Baufensters ausreichend entsprochen wird.
>
> Ich bitte um Rückmeldung bis zum 19.05.2021. Bei Fragen können Sie sich gerne an mich wenden, von 13.-17.05. bin ich jedoch nicht im Büro.

Von: Fendt, Michaela
An: [redacted]"
Betreff: Bebauungsplan Nr.1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor" - Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB
Datum: Montag, 10. Mai 2021 15:03:53

Baufenster des ausgelegten Planentwurfs (Stand 11.02.2021)



Baufenster um 90° gedreht:



Mit freundlichen Grüßen

Michaela Fendt

Abteilungsleitung Stadtplanung
Baureferat Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Tel.: 0821 6002.320
PC-Fax: 0821 6002.88 320
Abt. Fax: 0821 6002 390
www.friedberg.de

Bitte beachten Sie:
Die Stadtverwaltung Friedberg ist aufgrund der aktuellen Corona Situation bis auf weiteres für den Publikumsverkehr geschlossen.
Bitte vereinbaren Sie in unabdingbaren Fällen vorab telefonisch einen persönlichen Gesprächstermin.
Für Fragen stehen wir per Mail bzw. Telefon zur Verfügung.

-
-

Kopien: L. Seellmair, 31 Lutkowski

A3

p·drei III
Rechtsanwälte

EINGANG Abt. 31
15. April 2021
V.W.
Stadt Friedberg
Baureferat - Untere Bauaufsicht -

pdrei Rechtsanwälte | Ernst-Reuter-Platz 4 | 86150 Augsburg

Stadt Friedberg B.V. Eing.: 14. April 2021 Referat: 32

Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Per Telefax vorab: 6002-390

Augsburg, 13.04.2021

Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet „Dinkelsmoor“ im Stadtteil Derching; hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.03.2021 bis 13.04.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichmann,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,

wie bekannt ist, vertreten wir [redacted] Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert.
Die [redacted] sind Eigentümer des Grundstücks [redacted] Fl.-Nr. 611, der Gemarkung Derching, [redacted] ist Bauherr eines hierauf vor ca. 6 Jahren errichteten und von ihm genutzten Wohngebäudes nebst Nebenanlagen. Zum Bauvorhaben wurde [redacted] von der Stadt Friedberg unter dem 20.09.2012 eine Baugenehmigung erteilt. Das Vorhaben wurde in Teilen abweichend hiervon errichtet. Dazu wurde in 2014 ein Tekturantrag eingereicht, der bis dato noch nicht verbeschieden ist. Inhalt des Tekturantrags waren Befreiungen vom ursprünglich rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.
Nunmehr kommt die Stadt Friedberg zum Ergebnis, dass der ursprüngliche Bebauungsplan funktionslos ist. Diesen Rechtsschein wird sie mit einem parallel durchgeführten Aufhebungsverfahren beseitigen. In rechtlicher Hinsicht zutreffend erkennt die Stadt Friedberg, dass für den wesentlichen Bereich des Bebauungsplans somit seit Jahrzehnten Baurecht nach § 34 BauGB besteht, so auch für das Grundstück unseres Mandanten. Der eingereichte Tekturgenehmigungsantrag ist somit genehmigungsfähig auch ohne die beantragten Befreiungen, da es sich zweifelsfrei in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise einfügt. Auf die ihm Rahmen des Tekturantrags abgestellten Befreiungen vom Bebauungsplan kommt es insofern nicht an, da § 34 BauGB keine Vorgaben z. B. zur Fußbodenhöhe in Bezug

Dr. Winfried Puhle* Rechtsanwalt
Cornelius Thoma* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Gert Guggemos* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Prof. Dr. Simon Bulla* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Vergaberecht
Melanie Heim* Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Cornelia Wohlfart* Rechtsanwältin
Fachanwältin für Medizinrecht
Franziska Niemetz Rechtsanwältin
Dr. Sebastian Pfahl Rechtsanwalt
*Partner der Partnerschaft

SB: Gert Guggemos
Sekretariat
Frau Biegler
T 0821 90644-80
F 0821 90644-70
biegler@pdrei-recht.de

(bitte stets angeben)
178/14 GU01 / bi

pdrei Rechtsanwälte
Heim und Partner mbB
Amtsgericht Augsburg
PR-Nr.: 156

Kontakt
Ernst-Reuter-Platz 4
86150 Augsburg
Telefon 0821 90644 0
Telefax 0821 90644 70
kanzlei@pdrei-recht.de
www.pdrei-recht.de

Bankverbindungen
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG
IBAN: DE88 7209 0000 0006 0305 30
BIC: GENODEF1AUB

Hypo Vereinsbank Augsburg
IBAN: DE17 7202 0070 6770 4961 18
BIC: HYVEDEMM408

D9/688-21

auf die Straße trifft, ebenso wie zur Dachform, Dachneigung etc. Gleiches gilt für die GRZ oder GFZ usw..
Dieses Baurecht und damit der seit 2014 bestehende Genehmigungsanspruch unseres Mandanten soll nunmehr durch den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan im Ergebnis nicht unerheblich eingeschränkt werden. Hier ist Art. 14 GG betroffen, was im Rahmen der Abwägung für die Stadt entsprechende Hürden setzt bzw. erfordert, dass der Eigentumsbelang mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt wird. Dabei ist besonders zu gewichten, dass ein Bauantrag eingereicht ist und ein Genehmigungsanspruch besteht- zumindest bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre bestand.

Dies vorausgeschickt, gilt:

1. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

Der Übergang auf ein allgemeines Wohngebiet wird ausdrücklich begrüßt.

2. Maß der Baulichen Nutzung:

Auch wird begrüßt, dass die GRZ im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nunmehr auf 0,23 festgesetzt wird sowie die Anrechnungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auf bis zu 0,33 GRZ angeordnet wird.
Einschränkend ist allerdings die erstmalige Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe gem. Ziff. 3.4 der Satzung mit 4,5 m, gemessen ab dem Straßenniveau der am nächsten zur Straße gelegenen Hausseite. Das Gebäude unseres Mandanten weist eine solche von 4,81 m auf und würde damit dem künftigen Bebauungsplan widersprechen. Bislang war im Bebauungsplan keine Wandhöhe festgesetzt.

Die Festsetzung der Wandhöhe schränkt auch das nach § 34 BauGB derzeit bestehende Baurecht entsprechend ein, da § 34 BauGB den Maßstab der Wandhöhe nicht kennt, sondern vielmehr auf die Gesamthöhe des Gebäudes abstellt, eventuell noch auf seine Geschossigkeit . Zu beiden Parametern fügt sich der Gebäudebestand auf dem Grundstück unserer Mandantschaft allerdings in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ohne Weiteres ein. Die Festsetzung würde somit den derzeit bestehenden Genehmigungsanspruch vereiteln.
Sie ist auch städtebaulich nicht erforderlich zur Erreichung der proklamierten Planungsziele der Festsetzung der „vorhandenen Kubaturen als prägend“ um „so das Ortsbild der Siedlung zu erhalten“: Dieses Ziel kann auch – für den Betrachter letztlich optisch nicht wahrnehmbar für die Eigentümer/Bauherrn jedoch deutlich weniger einschränkend – dadurch erreicht werden, dass lediglich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt wird in Kombination mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung wie in Ziff. 8.1 des Bebauungsplans auch enthalten. Dies würde die Bebauung für die Eigentümer flexibler gestalten, ohne die proklamierten städtebaulichen Ziele aufzugeben und dem Umstand des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB Rechnung tragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen:

Wir **beantragen**, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück unserer Mandantschaft um den Bereich des bestehenden Gebäudes im Südwesten (Garage mit Anbau hieran) zu erweitern.

Begründung:

Der vorhandene Gebäudebestand, insbesondere in Gestalt der Garage mit Anbau, entspricht dem derzeitigen Baurecht nach § 34 BauGB. Dort sind auch Hauptnutzungen derzeit zulässig. Mit Erweiterung des Baufensters würde die Stadt auch nicht dem Grundsatz „pro Baugrundstück ein Baufenster" bzw. Verhinderung einer zu starken Nachverdichtung widersprechen, da durch die übrigen Festsetzungen (Anzahl der Wohneinheiten, GRZ und GF) diese Ziele bereits vollständig erreicht werden. In anderen Fällen des Bebauungsplangebiets wurden Baufenster ebenfalls um den vorhandenen Bestand gelegt, soweit dieser größer ist wie die Regelgröße von 11 m x 15 m. So z. B. auf Fl.-Nr. 607/31 oder auf Fl.-Nr. 607/22, 607/15 usw. Dabei müsste das Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandantschaft letztlich nur den südlichen Anbau an die Garage umfassen, nicht auch die Garage selbst, so dass eine sehr geringe Baurechtsmehrung für Hauptgebäude dadurch eintreten würde, die zweifelsfrei zu keiner erheblichen Nachverdichtung führt.
Dem Einwand vorgreifend, dass die dortige Nutzung bislang nicht genehmigt ist, ist auszuführen, dass

- ein Bauantrag seit 2014 eingereicht wurde, der bislang trotz Entscheidungsreife, Genehmigungsfähigkeit und ausreichender Bearbeitungszeit nicht genehmigt wurde und
- auch in anderen Fällen aus nicht erkennbaren Gründen bestehendes Baurecht über die Regelgröße von 11 m x 15 m vergrößert wurde, z. B. auf Fl.-Nr. 608/3. Dort wurde das Baufenster größer festgelegt, wie der vorhandene Bestand dies erfordert. Das künftige Baufenster ermöglicht eine Grundfläche von 168 m². Auf Fl.-Nr. 607/22 eröffnet das künftige Baufenster eine Erweiterung des dortigen Gebäudes auf 237 m², auf Fl.-Nr. 607/34 auf ebenfalls 168 m². Insbesondere im Vergleich des Gebäudes auf Fl.-Nr. 607/22 ist eine Ungleichbehandlung zu unserer Mandantschaft zu beklagen. Es ist nicht erkennbar, wieso den aufgelisteten Grundstücken künftig mehr Baurecht über die Regelgröße von 11 m x 15 m zugestanden wird, unserer Mandantschaft jedoch nicht.

4. Bauliche Gestaltung:

Zu Ziff. 8.1. wird beantragt, bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdächer zuzulassen mit einer Dachneigung von bis zu 30 Grad.
Zu Ziffer 8.6 wiederholen wir unsere Stellungnahme aus dem zurückliegenden Verfahren und **beantragen** eine klarstellende Festsetzung für Tore im Bereich der Einfriedungen. Soweit die Stadt in der Abwägung der diesbezüglichen Stellungnahme ausführt, dass aus gestalterischer Sicht eine über die Zaunhöhe hinausragende Höhe von Toranlagen nicht gewünscht sei, so ist dem entgegenzuhalten, dass hiermit das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht verkannt wird. Toranlagen stellen allgemein einen sehr geringen Anteil der Einzäunung dar und sollten nicht Anlass bieten für eine kleinteiligste Festsetzung zur Gestaltung.

5. Abgrabungen, Höhenlage:

Nach wie vor ist vorgesehen, die Höhenlage der Erdgeschossfußböden bei Haupt- und Nebengebäuden auf 70 cm über dem Straßenniveau festzusetzen. Hier ist unsere Einwendung aus den zurückliegenden Planungsverfahren zu wiederholen. Soweit die Stadt hierzu in der Abwägung zur diesseitigen Stellungnahme ausführt, dass mit der Festsetzung vermieden werden soll, dass das Kellergeschoss ein weiteres Vollgeschoss werden kann, so ergibt sich dies bereits aus der Festsetzung im Bebauungsplan aus Ziff. 3.3, wonach max. ein Vollgeschoss zulässig ist. Eine Bebauung mit einem Wohngebäude wäre mithin nicht möglich, wenn das Kellergeschoss bereits

ein Vollgeschoss darstellen sollte. Soweit die Stadt ergänzend darauf hinweist, dass auch ein Nichtvollgeschoss im Keller mit entsprechenden Bereichen oberhalb der Geländeoberfläche vermieden werden soll, um die Mehrung von bewohnbaren Flächen zu vermeiden, so ist dem entgegenzuhalten, dass dies auch beim einem Kniestock von 70 cm im Kellerbereich möglich ist. Auch hier sind senkrechtstehende Fenster bautechnisch umsetzbar. Soweit die Stadt schließlich ausführt, dass Ziel eines Bebauungsplans nicht sei, sämtliche Planabweichungen zu legalisieren, so ist dem entgegenzuhalten, dass dies vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sowie des eingereichten und genehmigungsfähigen Bauantrages zu bewerten ist und andererseits die planerische Entscheidung der Stadt auch nicht davon getragen werden darf, planabweichende Errichtungen nur deswegen nicht legalisieren zu wollen, weil eine planabweichende Errichtung vorliegt. Das Instrument der Bauleitplanung dient im Umkehrschluss auch nicht dazu, den Bauherrn zu bestrafen.

6. Immissionsschutz:

Die dortigen Festsetzungen sind insofern nicht nachvollziehbar, als sich aus dem ausgelegten Schallgutachten des Büros Kottermair vom 13.02.2020 kein solches Erfordernis zumindest für das Grundstück unserer Mandantschaft ergibt. Der Gutachter führt auf Seite 5 des Gutachtens aus, dass für die in Anlage 4.2 bzw. Anlage 4.3 seines Gutachtens markierten Gebäude entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen. Das Gebäude unserer Mandantschaft ist jedoch in Anlage 4.2 und 4.3 nicht als betroffenes Gebäude markiert. Insofern ist davon auszugehen, dass es nicht von erheblichem Verkehrslärm betroffen ist. Hilfsweise ist einzuwenden, das nach Formulierungsvorschlag des Gutachters die Festsetzung nur bei Neubauten bzw. Umbauten von bestehenden Gebäuden gelten soll, wohingegen die Textfassung des Bebauungsplans nur allgemein auf Gebäude abstellt, ohne auf den Fall des Neubaus oder des Umbaus von bestehenden Gebäuden im Detail zu differenzieren.

7. Außenwohnbereiche:

Nach den Bebauungsplanunterlagen wird auf Vorgaben für Außenwohnbereiche verzichtet mit der Begründung, dass zur Tagzeit in fast allen Bereichen Werte unter 59 dB(A) vorherrschen. Lediglich in kleinen Teilbereichen der südöstlichen Ecke des Plangebiets lägen die Werte über 59 dB(A), jedoch weiterhin unterhalb des Grenzwerts von 64 dB(A), welcher sich an Schutzanforderungen der 16. BImSchV orientiert. Diesen Wert hält die Stadt für den Aufenthalt auf Freiflächen als zumutbar. Dem steht die ständige Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 16.03.2006 -4 A 1075.04) sowie vieler OVGs (z.B. OVG Münster Urteil vom 06.04.2020- 10 D 31/18 NE) entgegen, wonach in einem Wohngebiet ein Wert 62 dB(A) in den Außenwohnbereichen nicht überschritten werden soll, da nur bei Werten unterhalb von 62 dB(A) eine ungestörte Kommunikation sowie eine Erholung im Freien möglich ist.

Wir bitten um Berücksichtigung der Stellungnahme in der weiteren Planung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

A4

Von: [redacted]
An: Fendt, Michaela
Betreff: B-Plan neu Dickelsmoor
Datum: Mittwoch, 8. September 2021 11:01:52
Anlagen: image001.png
image002.jpg
[redacted]

Sehr geehrte Frau Fendt,

bezüglich der Ausarbeitung des neuen Bebauungsplans Dickelsmoor, [redacted] bräuchte der Bauherr ein größeres Baufenster, mit den Maßen 25 m x 22 m, siehe beiliegende Skizze. Dafür wäre er bereit, auf das zusätzliche Baufenster am Heideweg zu verzichten.

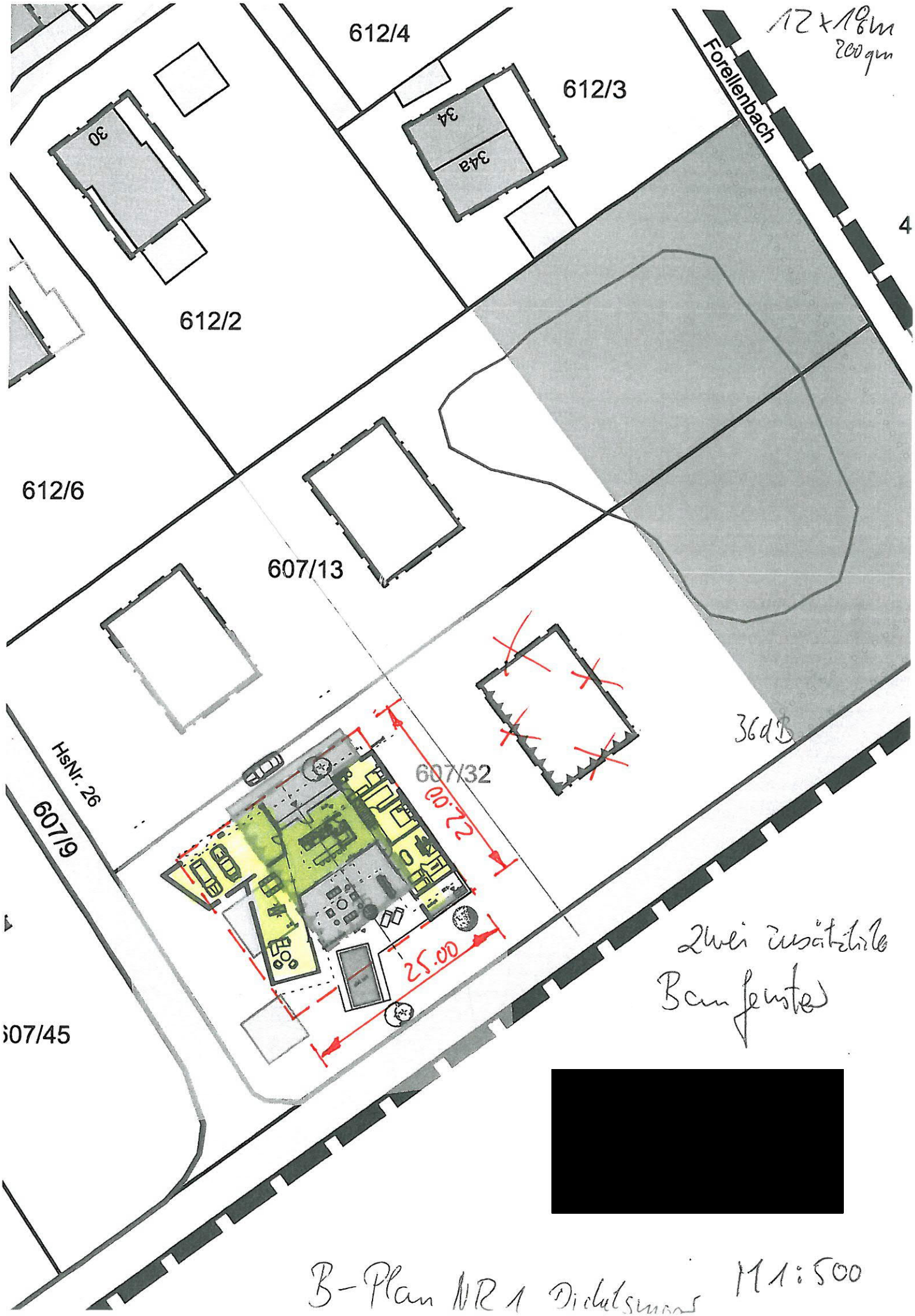
Angedacht ist ein eingeschossiger Bungalow mit Flachdach oder flach geneigtem Walmdach, so dass in der textlichen Festsetzung zur Dachform dies berücksichtigt werden sollte.
Ist dies so möglich?

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

[redacted]
Dipl.-Ing. (FH) Architekt [redacted]

[redacted]


12 x 18 m
200 qm
612/4
612/3
Forellenbach
30
34
34a
4
612/2
612/6
607/13
36 dB
HsNr. 26
607/9
607/32
22.00
25.00
607/45
zwei zusätzliche
Baufenster
[redacted]
B-Plan NR 1 Dichtsmoor
M 1:500