

**Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**



Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, zu denen Stellungnahmen eingebracht werden können.

Auszug der Planzeichnung mit Kennzeichnung der geänderten Bereiche



Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen in diesen Bereichen

1,5m / 3m Zwingender durchgängiger Rücksprung der Ostfassade im Staffelgeschoss von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mit Angabe der Tiefe in Meter. Dieses gilt auch für die Errichtung von Treppenhäusern und Aufzügen.



Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

Dachterrassen

14.6 Eine blickdichte Ausführung erforderlicher Umwehrungen und Brüstungen zur Absturzsicherung ist unzulässig. Nebenanlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung (wie z.B. Außensauna, Garten- und Gerätehäuschen, Wintergarten) sowie Überdachungen sind unzulässig

Änderungen / Ergänzungen der Begründung

Seite 22

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung finden Anregungen für zwei Baufelder im südöstlichen WA 3 Berücksichtigung.

Hierbei handelt es sich zum einen um die geplante Bauparzelle gegenüber der Bestandsbebauung Gerhart-Hauptmann-Straße 17/19 und zum anderen um die südlichste Bauparzelle an der Lessingstraße.

An der städtebaulichen Gesamtkonzeption (III Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) wird für beide Baufelder grundsätzlich festgehalten. Zur Optimierung des Übergangs zum vorhandenen Baugebiet an der Gerhart-Hauptmann-Straße wird jedoch im geplanten nördlichen Baufeld die östliche Baugrenze um 2,0 m zurückgenommen, so dass sich nunmehr ein Abstand von ca. 16 m zur Grundstücksgrenze bzw. ein Mindestabstand von ca. 21 m zur Gebäudeaußenwand der Bestandsbebauung ergibt.

Bezüglich der zulässigen Ausgestaltung der Baukörper wird zudem festgesetzt, dass das Staffelgeschoss an der Ostfassade einen durchgängigen zwingenden Rücksprung von 3,0 m aufweisen muss. Durch diese Festsetzung wird eine entsprechende Fassadengliederung gesichert und gleichzeitig ausgeschlossen, dass durch die Anordnung von Treppenhäusern und Aufzügen eine wahrnehmbare 4-geschossige Außenwand an Teilen der Ostfassade realisiert werden kann. Das rückspringende Maß von 3,0 m entspricht einer vollen Geschosshöhe, so dass der wahrnehmbare Baukörper aus östlicher Sicht auf die unteren 3 Vollgeschosse reduziert wird.

Auf Grund des großen räumlichen Abstands zur Bestandsbebauung im Bereich der Theodor-Heuss-Straße / Lessingstraße wird der oben beschriebene zwingende Rücksprung für das geplante südliche Baufeld an der Lessingstraße mit 1,50 m als ausreichend erachtet und entsprechend festgesetzt.

Die aufgezeigten zeichnerische Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erfordern eine erneute öffentliche Auslegung.

Seite 25

Zum Verfahrensstand 12.01.2021 wird eine zusätzliche textliche Festsetzung zur Gestaltung von Dachterrassen formuliert. Durch den Ausschluss blickdichter Ausführungen erforderlicher Umwehrungen und Brüstungen zur Absturzsicherung und der Unzulässigkeit zur Errichtung von Nebenanlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung (z. B. Außensauna, Garten- und Gerätehäuschen, Wintergarten) auf den Flächen der Dachterrassen wird die Planungsintention von zurückspringenden Staffelgeschossen sichergestellt.