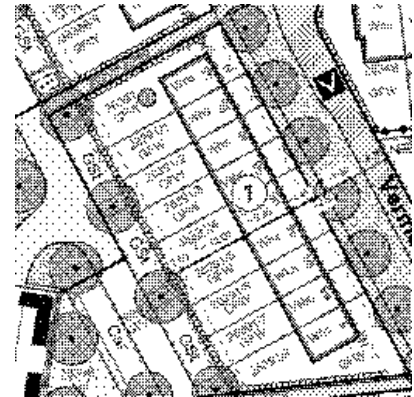
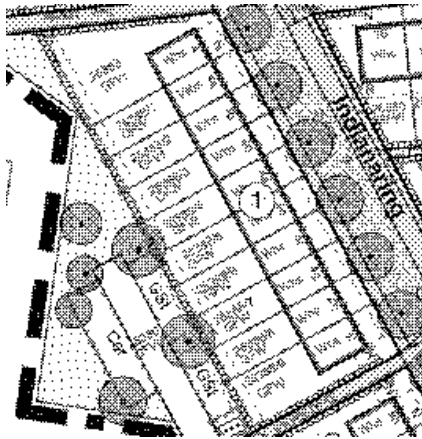
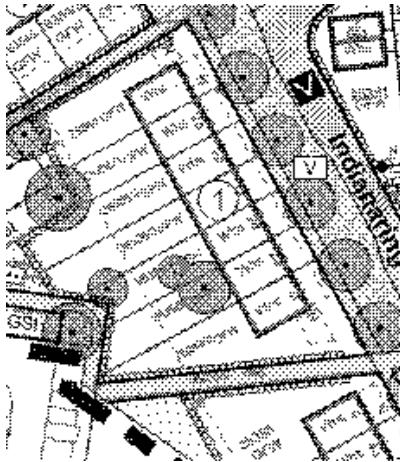


Stellungnahmen zu den Einwendungen im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Nördlich des Kanalweges - West - Änderung“, Karlsruhe - Nordstadt

Schlossstrahl

Indianaring 2 – Vermontring 9 h



Alle Anwohner am Schlossstrahl, 10.02.2009

Der Bebauungsplan setzt sehr enge Grenzen für die Bebaubarkeit. Das Baufenster entspricht genau dem vorhandenen Gebäude. Damit sind nach vorne keine Überschreitungen möglich und nach hinten nur im Rahmen von § 23 BauNVO sowie der Möglichkeit, Terrassen zu überdachen, wenn dies für die gesamte Hausgruppe einheitlich geschieht.

Den Bewohnern der Gebäude am Schlossstrahl eröffnet diese Möglichkeit zu wenig baulichen Spielraum. Es wird angeregt, die Baugrenze im Gartenbereich so zu ändern, dass sie einen einstöckigen Anbau rückwärts zulässt.

Gründe: Der zentrale Wohnraum im Erdgeschoss bietet den Familien mit mehreren Kindern zu wenig Platz. Die Volkswohnung hatte die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Wohnzimmers durch Anbau in den Verkaufsgesprächen in Aussicht gestellt. Für viele der ansässigen Familien war dies eine für den Kauf entscheidende Option. Es bestehen hier gute Nachbarschaften, sodass eine Einigung auf eine gemeinsame Lösung des Anbaus durchführbar ist. Falls die Möglichkeit eines Anbaus endgültig ausfällt, werden sich mehrere Familien überlegen umzuziehen. Um das soziale Gefüge und damit Niveau und Charakter der Siedlung zu erhalten, muss den Familien die Möglichkeit gegeben werden, ihren Wohnraum ihren Bedürfnissen anzupassen. Außerdem bleibt die bestehende Bebauung im Fall der Reihenhäuser unter der im Bebauungsplan zugelassenen Grundflächenzahl von 0,4.

Die Stadtplanung hält die Möglichkeiten des § 23 BauNVO für ausreichend um Erweiterungen im geringen Maß durchzuführen, die das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

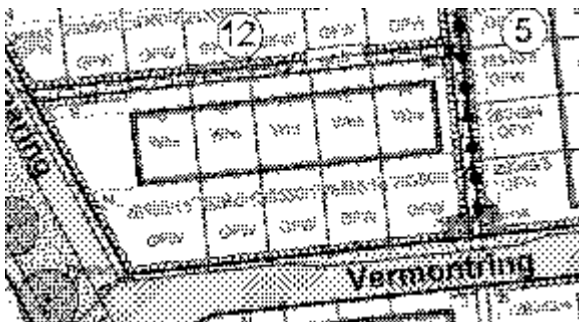
Eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit soll nicht eingeräumt werden, da sehr divergierende Lösungen die Einheitlichkeit der Bebauung sprengen würden.

Eine dahingehende Absichtserklärung der Eigentümer reicht nicht aus, um eine einheitliche Gestaltungsplanung rechtlich zu sichern.

<p>Vorgeschlagen wird, eine Baugrenze mit 3 m Abstand rückwärts einzutragen. Die Gebäudeerweiterungen dürfen eingeschossig und ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Anwohner der einzelnen Hausgruppen der Bauzeile am Schlosstrahl verpflichten sich, sich auf ein gemeinsames Projekt zu einigen, damit die bauliche Einheitlichkeit der Reihenhäuser erhalten bleibt.</p>	
Anwohner, Indianaring 4, 18.02.2009	
<p>In der überarbeiteten Version des Bebauungsplans wird auf der Seite des Wohnhauses nun kein Nebengebäude mehr zugelassen. Es wird darum gebeten, die Fläche für Nebengebäude wieder einzutragen, möglichst über die gesamte Tiefe des Hauses, um so eine sinnvolle Anordnung einer Gartenhütte zu ermöglichen.</p> <p>Gründe: Momentan sind auf dem Grundstück nur im Vorgarten und im hinteren Bereich des Hauptgartens Stellflächen für Nebengebäude vorgesehen. Eine Gerätehütte im Vorgarten ist nicht erwünscht, da hier durch das große Küchenfenster verstellt wird um im rückwärtigen Grundstücksbereich eigentlich genügend Platz vorhanden ist. Im rückwärtigen Garten ist der Pflanzenbestand (riesiger Felsenbirnenbusch und ein Kastanienbaum) so positioniert, dass die Aufstellung der Hütte im vorgesehenen Bereich nicht sinnvoll wäre, da diese Pflanzen dann beschädigt würden. Die Aufstellung einer Hütte auf der Nordseite, wo sie niemandem im Weg steht, sein kein Fenster verstellt und verschattet, keine Sichtachse stört, von der 2 m hohen Hecke verdeckt wird und vom öffentlichen Weg gut erreichbar ist, erscheint als einzig sinnvolle Lösung.</p> <p>Eine planerische Symmetrie der Nebengebäude, wie sie der aktuelle Plan vorsieht, ergibt nur theoretisch und auf dem Plan einen Sinn, da sie nicht wahrnehmbar ist. Sinnvoll ist dies nur, bei direkt nebeneinander liegenden und optisch zusammenhängenden Grundstücken, wo die Lage der Nebengebäude aufeinander abgestimmt werden sollte (Indianaring 2f und 4). Die planerische Symmetrie zwischen den beiden Kopfbauten der Blöcke (Indianaring 2, 2f, 4 und 4i) entspricht nicht der baulichen Situation. Die südlichen und die nördlichen Endhäuser haben auf der Seitenfront völlig unterschiedlich positionierte Fenster und Fenstertüren. Auch die Überdachung des Hauseingangs, die natürlich im Bebauungsplan nicht mit aufgenommen ist, spricht gegen eine symmetrische Lösung.</p>	<p>Nachdem die Eigentümer im Rahmen der 1. Offenlage dargelegt hatten, dass aus baulichen Gründen die Fläche für Nebenanlagen an der ursprünglich ausgewiesenen Stelle keinen Sinn macht, wurde diese dort entfernt. Auf der gesamten Hausseite beliebig eine Nebenanlage zuzulassen, ist städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Im Bereich der weiterhin noch umfangreich vorhandenen Flächen für Nebenanlagen auf diesem Grundstück ist noch genügend Spielraum, um dennoch einen geeigneten Platz für eine Gerätehütte zu finden.</p>
Anwohner, Indianaring 4a, 10.02.2009	
<p>Das Thema Terrassenüberdachung erscheint nicht ausreichend geregelt. Im Gegensatz zu den anderen Nebenanlagen, gibt es hier keinen Typvorschlag, für den Fall, dass eine Einigung nicht zu Stande kommt. Die Erfahrung zeigt, dass eine Einigung innerhalb einer Hausgruppe sehr schwierig zu erzielen ist. Das führt dazu, dass Hauseigen-</p>	<p>Es ist hier im Gegensatz zu den anderen erwähnten Nebenanlagen nicht die Intention der Planung, Terrassenüberdachungen allgemein zuzulassen.</p>

<p>tümer Nebenanlagen bauen, ohne die Nachbarn einzubeziehen und die vorgeschriebene Einheitlichkeit herbeizuführen. Diese bereits geschaffenen Fakten machen dann eine gemeinsame Beschlussfassung zu einer einheitlichen Gestaltung unmöglich. Es wird deshalb vorgeschlagen, auch hier einen „Prototyp“ festzulegen, der bei Nichteinigung realisiert werden kann. Es gibt einige sehr gelungene Beispiele aus Glas und Metall im Baugebiet, die als Vorbild dienen können. Der Weg einer internen Einigung ist damit ja nicht versperrt.</p>	<p>Vielmehr soll das speziell ermöglicht werden, wenn hier im Sinne des Charakters des ganzen Quartiers eine gemeinsame Weiterentwicklung stattfindet.</p>
<p>Nach den Festsetzungen sind Dachflächen zu begrünen. Dies macht für Terrassendächer keinen Sinn. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Terrassendächer aus der Vorschrift für Dachbegrünung herauszulassen.</p>	<p>Die Verpflichtung zur Dachbegrünung nach Ziff. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich nur auf die Dächer der Hauptgebäude.</p>
<p>Die Grünfläche im nordwestlich gelegenen spitzen Winkel zwischen der Straße Am Wald und nördlichen Ende des Kanalweges ist als „private Grünfläche“ festgesetzt. Dies wäre die einzige private Grünfläche, die nicht einer Eigentümergemeinschaft, sondern verstreut liegenden Einzel-Eigentümern, teilweise ohne jeden Bezug dazu, zugeordnet ist. Die Pflege dieser Fläche und die Privathaftung haben bisher schon nicht funktioniert. Es sind Gespräche gelaufen, die eine Übernahme dieser Fläche in das Eigentum der Volkswohnung zum Ziel haben. Eine Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ wäre deshalb sinnvoll und würde den grünen Charakter des Gebiets auch dauerhaft im Sinne aller Anwohner sichern.</p>	<p>Es kann nicht Aufgabe der Stadt sein, die bei der Aufteilung des Grundstücks nicht sinnvoll untergebrachten Reststücke als öffentlich auszuweisen.</p>

Hausgruppe Indianaring 6 – 14



WA	12	11
0,4	-	
FD	g	
Wh 5.25 max + Stg		

<p>Anwohner, Indianaring 6, 19.02.2009 und 20.02.2009</p>	
<p>Es wird darum gebeten, die Baugrenze westlich des Hauses nicht einzuschränken. Schon beim Kauf des Anwesens wurde vonseiten der Volkswohnung versichert, dass in Anbetracht der geringen Ausnutzung des Grundstücks die Möglichkeit bestehe, westlich des Hauses einen Anbau zu realisieren. Es gebe keinen Grund, weshalb das Baurecht westlich</p>	<p>Einzelne Zusagen der Volkswohnung an einzelne Käufer können nicht im Rahmen des Bebauungsplans nachvollzogen und geregelt werden. Die jetzige Größe des Baukörpers ist im Zusammenhang mit der übrigen Bebauung innerhalb dieser Hausgruppe städtebaulich sinnvoll.</p>

des Hauses nun abgesprochen wird. Die Rechte sollten nicht in diesem Ausmaß eingeschränkt werden. Es wird verlangt, die Baugrenze 3 m hinter der westlichen Grundstücksgrenze des Anwesens zu belassen. Es bestehe zwar keine aktuelle Bauabsicht, jedoch solle die Möglichkeit auch für die Zukunft offen bleiben. Deswegen wurde das größere und teurere Grundstück erworben. Es wird für möglich gehalten, dass das Stadtplanungsamt es eines Tages begrüßen würde, wenn an dieser Stelle ein - wenn auch bescheidener - städtebaulicher Akzent die drei gelben Reihen beleben könnte.

Ob hier im Einzelfall einer anderen Lösung zugestimmt und eine Befreiung erteilt werden kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

**Bereich 12 – südlich Indianaring
Indianaring 16 - 28**



WA	⑫
0,4	-
FD	g
Vh 6.25 max + Stg	

Anwohner, Indianaring 16, 20.02.09

Als zunehmend gefährlich stellt sich der motorisierte Zweiradverkehr auf dem Schlossstrahl dar, da dieser Weg verstärkt und in hoher Geschwindigkeit von Mofafahrern befahren wird.

Hierauf hat der Bebauungsplan leider keinen Einfluss.

Die Beschränkung der Plätze für Nebenanlagen auf die hausnahen Teile der Grundstücke bildet den derzeitigen Zustand nicht ab. Zur Wahrung des Bestandsschutzes sollte der derzeitige Stand aufgenommen und berücksichtigt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es nicht nur, das gemeinsam Entwickelte zu sichern, sondern auch die weitere Entwicklung zu ordnen. Deshalb werden nicht alle inzwischen entstandenen Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies würde dem genannten Ziel gerade widersprechen. Es wird nur aufgenommen, was städtebaulich vertretbar ist. Die vor der Veränderungssperre errichteten Nebenanlagen haben Bestandsschutz. Dafür ist es nicht notwendig, sie im Bebauungsplan zu verankern.

Alternativ könnte die Beschränkung der Orte für Nebenanlagen völlig aufgegeben werden, da bereits weitgehende Einschränkungen hinsichtlich maximaler Höhe und unbebautem Raum bestehen.

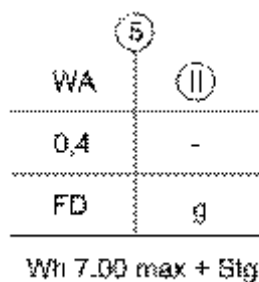
Eine völlige Freigabe des Standorts der Nebenanlage kommt aus o. g. Grund nicht in Frage. Grundsätzlich hält die Stadtplanung ein Volumen von 20 m³ vor dem Haus als zu groß. Die Festsetzung ist ausreichend klar.

Die Bezeichnungen vor/hinter dem Haus sind insbesondere für Reihenendhäuser problematisch und entsprechen hier zum Teil auch nicht dem derzeitigen Zustand.

Es wird deshalb vorgeschlagen, Nebenanlagen grundsätzlich als Gebäude bis zu maximal 20 m³ an einer Stelle des Grundstücks zuzulassen.

<p>Zur Klarstellung, dass die Bestandsbäume besonders gepflegt werden müssen, sollte Satz fünf wie folgt formuliert werden: Um die Entwicklung dieser Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben anzulegen.</p>	<p>Ziffer 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bezieht sich hinsichtlich der Erhaltungsmaßnahme, die Baumscheiben verlangt, auf alle gekennzeichnete Bäume.</p>
<p>Die Beschränkung der Heckenhöhe auf ca. 1,80 m wird dem Wunsch vieler Bewohner nach einer ausreichenden Privatsphäre nicht gerecht. Es wird daher beantragt, die Soll-Höhe der Hecke auf ca. 2 m festzusetzen und eine Höhe von maximal 2,50 m zuzulassen.</p>	<p>Höhere Hecken sind bei der Enge des Quartiers nicht vertretbar.</p>

**Baubereich 5
Indianaring 30 – 40**



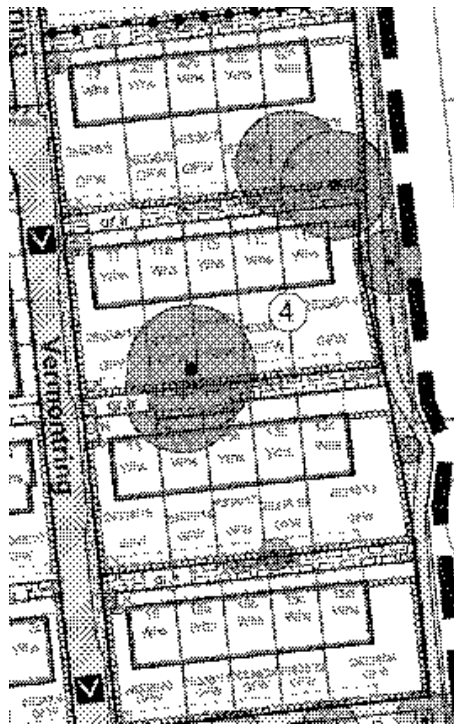
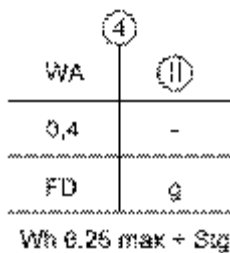
<p>Anwohner, Indianaring 40, 06.02.2009</p>	
<p>Auf Grund des Geländeverlaufs wurde für das Reihenendhaus die Errichtung einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze notwendig. Hierfür wurde eine Baugenehmigung erteilt. Diese Mauer ist so nicht im Bebauungsplan abgebildet und sollte mit aufgenommen werden.</p>	<p>Derartige Aufschüttungen sind in den Festsetzungen ausdrücklich erlaubt. Zugehörige Stützmauern in dieser Größenordnung sind im Bebauungsplan nicht darzustellen.</p>
<p>Auf der Mauer wurde ein Holzlagerungsplatz mit Gartentür auf der Mauerkrone seitlich am Haus mit Regenschutz und Sichtschutz zur Straße hin errichtet, und gemäß der „städtebaulichen Leitlinien“ begrünt. Da dieser Holzlagerplatz in seiner Art und Ausführung an die Nebengebäude der Nachbargrundstücke angepasst ist, er in Lattung und Aufbau den Forderungen des Bebauungsplans entspricht, wird darum gebeten, ihn im Bebauungsplan ebenfalls entsprechend vorzusehen. Die städtebaulichen Leitlinien, die mit Kauf des Hauses akzeptierte wurden, machen keine Aussage zu einer seitlichen neben dem Haus zu errichtenden Nebenanlage. Eine nachträgliche Einschränkung schränkt diese Nutzung des Grundstücks stark ein und mindert den Wert. Damit der Holzlagerplatz nicht nur im Rah-</p>	<p>Der Holzlagerungsplatz ist als Nebenanlage an dieser Stelle nicht erwünscht. Im Zusammenhang mit einer Genehmigung einer Gerätehütte für den rückwärtigen Garten vom 21.11.2007 wurde die Entfernung der Nebenanlage sogar zur Bedingung gemacht. Die Lage der Nebenanlage ist nicht geeignet, sie auf Dauer zuzulassen. Die vorhandenen Möglichkeiten, Nebenanlagen zu errichten haben auf</p>

<p>men des Bestandsschutzes weiter bestehen kann, sollen auch darüber hinaus, wird darum gebeten, diesen im Plan fest mit aufzunehmen.</p>	<p>den Wert eines Grundstücks keinen Einfluss.</p>
<p>Es besteht eine Einigung mit den Nachbarn, für die temporäre Bereitstellung der Mülltonnen am Tag der Abholung den bereits errichteten Platz in der südöstlichen Grundstücksecke zu benutzen. Im Gegenzug möchte soll auf dem bisherigen Platz und seinem angrenzenden Grundstück eine Gartenhütte direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Es wird darum gebeten, dieser Planung zuzustimmen und das Baufenster für Nebenanlagen entsprechend zu erweitern. In der ursprünglichen Planung wurde ein Platz zum Bereitstellen der Mülltonnen am Abholungstag vorgesehen. Dieser Platz befindet sich auf dem separat ausgewiesenen Grundstück 26349/6 in der südwestlichen Ecke des Grundstücks 26349/5. Ein permanenter Standplatz für die Mülltonnen wurde jedoch nicht vorgesehen. In Absprache mit den Nachbarn wurde der Standplatz mit begrüntem Sichtschutz hergestellt, und wird teils als permanenter Standplatz und teils als temporärer Abholplatz genutzt. Hinsichtlich Lattung, etc. entspricht er der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans. Das Amt für Abfallwirtschaft hat einer Abholung dort zugestimmt. Da die Lösung für alle Beteiligten Vorteile bietet, wird darum gebeten, diesen Standplatz im Bebauungsplan vorzusehen.</p>	<p>Es sollen keine (auch nicht vertragliche) Einzelabsprachen in das allgemeine Planungsrecht übernommen werden. Dies steht im Widerspruch zur städtebaulichen Absicht. Die derzeitige Lösung hat Bestandsschutz, soll aber nicht zu Planungsrecht erhoben werden.</p>
<p>In jedem Fall sollte das Baufenster für Nebenanlagen erlauben, die Heckenbepflanzung zu durchbrechen wie dies bereits im Bereich der Würfelhäuser vorgesehen ist. In etlichen Baufenstern sind die Hütten bereits direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt und durchbrechen die Hecken wie beispielsweise im Gebiet eins.</p>	<p>An dem allgemein verfolgten Ziel, durchgehende Heckenbepflanzungen zu realisieren, gilt es festzuhalten.</p>
<p>Bereits in der Planungsphase wurde der Wunsch geäußert, die Terrasse auf die Breite von 1 m zu reduzieren und eine weitere Terrasse in der Größe der ursprünglichen auf einer Höhe von 50 cm über Gelände durch eine Abgangstreppe anzuschließen. Die Baugruppe hatte dagegen nichts einzuwenden. Der Hausplanung wurde insgesamt nur unter dieser Randbedingung zugestimmt. Eine solche Terrasse soll im Bebauungsplan vorgesehen werden oder mit einer entsprechenden Ausnahme genehmigt werden da auch in diesem Fall eine nachträgliche Einschränkung eine deutliche Wertminderung darstellen würde.</p>	<p>Einzelne Zusagen und Absprachen können nicht im Bebauungsplan nachvollzogen und geregelt werden. Die jetzige Festlegung ist städtebaulich sinnvoll. Ob hier im Einzelfall einer anderen Lösung zugestimmt und eine Befreiung erteilt werden kann, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>

<p>Der Grundriss des Untergeschosses wurde als mögliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang geplant. Der Zugang wurde als Sonderwunsch von der Volkswohnung bereits hergestellt und nachträglich zugemauert, sodass er jederzeit geöffnet werden kann. Um ihn freizulegen ist eine Abgrabung im Vorgarten neben dem Eingang um 1 m notwendig. Dies soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p>	<p>Sowohl aus gestalterischer Sicht als auch wegen möglicher Entwässerungsprobleme bei starken Niederschlägen sollte von solchen Abgrabungen im Vorgartenbereich abgesehen werden. Ein Antrag kann dennoch im Rahmen des § 23 BauN-VO geprüft werden. Auf keinen Fall sollen solche Abgrabungen allgemein zulässig sein.</p>
<p>Lt. Bebauungsplan ist pro Gebäude nur eine Sattelitenanlage gestattet. Da der Begriff Gebäude nicht eindeutig ist, wird davon ausgegangen, dass das Haus als ein Gebäude gilt und der Bebauungsplan keine Einschränkung hinsichtlich einer Sattelitenanlage vorsieht. Sollte dies nicht der Fall sein, sei der Bebauungsplan in diesem Punkt zu ändern.</p>	<p>Im Gegensatz zur hier vertretenen Meinung ist der Begriff „Gebäude“ in § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung eindeutig geregelt. Das Haus ist ein Gebäude.</p>
Anwohner, Indianaring 36, 10.02.2009	
<p>Die ursprüngliche Planung sah einen Platz zum Bereitstellen der Mülltonnen am Abholungstag für die Häuser Indianaring 36, 38 und 40 auf dem separat ausgewiesenen Grundstück 26349/6 in der südwestlichen Ecke des Grundstücks 26349/5 vor. Ein permanenter Standplatz für die Mülltonnen war jedoch nicht vorgesehen. Die Eigentümer der Häuser vereinbarten deshalb, einen Standplatz mit begrüntem Sichtschutz gemeinsam herzustellen. Das Amt für Abfallwirtschaft hat diesem zugestimmt. Es wird gebeten, den Standplatz im Bebauungsplan vorzusehen.</p> <p>Sie gehen davon aus, dass die Beschränkung auf eine Sattelitenanlage je Gebäude einer Sattelitenanlage pro Haus entspricht.</p>	<p>Der Bebauungsplan bedarf aus solchen Gründen keiner Änderung, weil der abweichende Abstellplatz für die Mülltonnen sich auch im Bereich zulässiger Nebenanlagen befindet.</p>
<p>Im Hinblick auf die relativ hoch liegenden Balkone der Häuser und auf die bestehende Heckenhöhe im übrigen Wohngebiet sollte die Höhe der Hecke nicht auf 1,8 m begrenzt sein, sondern maximal 2,4 m.</p>	<p>Höhere Hecken sind bei der Enge des Quartiers nicht vertretbar.</p>
Anwohner, Indianaring 34, 15.02.2009	
<p>Bei den Besprechungen mit den planenden Architekten wurde seinerzeit für das Haus eine Überdachung (Pergola mit Verglasung) der Terrasse festgelegt. Die notwendigen Verankerungspunkte an der Fassade wurden bereits während der Bauphase des Hauses hergestellt. Die Ausführung der Überdachung war zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Die zurzeit vorhandene einfache Pergolakonstruktion wurde kurz nach Einzug provisorisch erstellt. Es wird beantragt, dass die provisorisch erstellte Pergolakonstruktion zu gegebenem Zeitpunkt durch eine Überdachung ersetzt wird.</p>	<p>Einzelne Planungsabsichten können nicht Grundlage für allgemeingültige Festsetzungen sein. Eine Überdachung ist nur möglich, wenn dies von allen in der Hausgruppe einheitlich gewünscht ist.</p>

<p>ner Zeit durch die vorgesehene Überdachung (Größe der Überdachung bis zu 3,50 m über die Baugrenze) ersetzt werden darf.</p>	
<p>Der Fahrrad-/Geräteschuppen vor dem Haus hat eine Größe von bis zu 20 m³ (einheitlich vor allen Häusern in der Baugruppe reihenweise familiär) und gemäß den Besprechungen mit den planenden Architekten durfte hinter dem Haus ein weiterer Schuppen mit einer Größe von bis zu 10 m³ erstellt werden. Es wird beantragt, dass auf den Grundstücken der Baugruppe reihenweise familiär im Garten hinter dem Haus ein Schuppen mit einer Größe von bis zu 10 m³ erstellt werden darf.</p>	<p>Für diese Fälle wurde speziell eine Ausnahmegenehmigung in die Festsetzungen aufgenommen. Gegen den zugesagten Schuppen bis 10 m³ hinter dem Haus spricht nichts.</p>
<p>Bei den Besprechungen mit den planenden Architekten wurde an der Vorderseite eine Tür ins Untergeschoss vorgesehen, die vorerst noch zugemauert ist, aber später als separater Zugang ins Untergeschoss genutzt werden soll. In der Planungsphase wurde die Tür als Sonderwunsch genehmigt und auch in den Kaufverträgen mit entsprechenden Mehrkosten aufgenommen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass hier ein rechtlicher Anspruch die seinerzeit zugesicherte Möglichkeit besteht. Zur Herstellung dieses Zugangs im Vorgarten muss zu gegebener Zeit ein Teilbereich bis ca. 1,20 m Tiefe abgegraben werden. Da der Vorgarten eine Tiefe von ca. 5 m hat (mehr als bei allen anderen Häusern), lässt sich die Abgrabung in einem Teilbereich problemlos herstellen. Es wird beantragt, dass die hierfür benötigte Abgrabung zu gegebener Zeit ausgeführt werden darf.</p>	<p>Sowohl aus gestalterischer Sicht als auch wegen möglicher Entwässerungsprobleme bei starken Niederschlägen sollte von solchen Abgrabungen im Vorgartenbereich abgesehen werden. Ein Antrag kann dennoch im Rahmen des § 23 BauN-VO geprüft werden. Auf keinen Fall sollen solche Abgrabungen allgemein zulässig sein.</p>
<p>Der Fahrradschuppen vor dem Haus weicht in der Gestaltung etwas von den anderen Schuppen ab. Gestaltung und Ausführung sind relativ hochwertig und finden allgemein Zustimmung. Es wird davon ausgegangen, dass die Gestaltung in Ordnung ist.</p>	<p>Sofern der Fahrradschuppen vor Erlass der Veränderungssperre gebaut wurde, hat er auf jeden Fall Bestandsschutz.</p>
<p>Da in den Häusern der Baugruppe reihenweise familiär das Erdgeschoss etwas höher liegt als bei den anderen Häusern wird der gewünschte Sichtschutz nur durch etwas höhere Hecken erreicht. Es wird deshalb beantragt, dass auf den Grundstücken der Baugruppe reihenweise familiär die Hainbuchenhecken bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m zulässig sind.</p>	<p>Die Heckenhöhe ist ein einheitliches Element für das gesamte Quartier. Höhere Hecken sind bei der Enge des Quartiers nicht vertretbar.</p>
<p>Sie entnehmen dem Bebauungsplan, dass für jedes Reihenhaus eine Antennenanlage bzw. Sattellitenanlage zulässig ist.</p>	<p>Das ist richtig.</p>

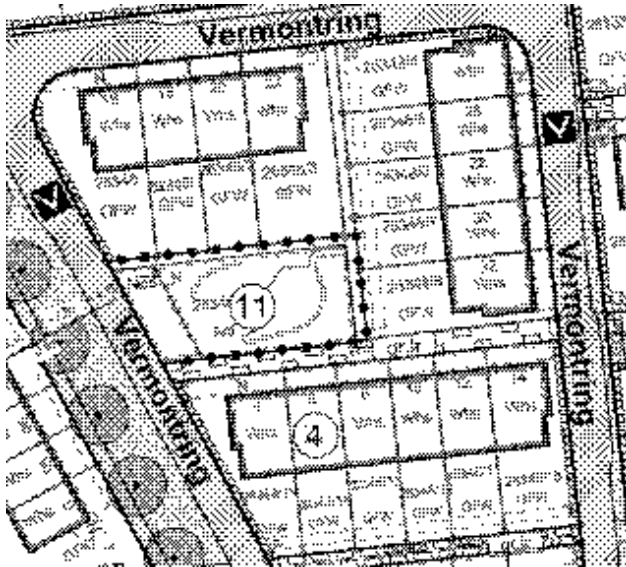
**Baubereich 4
Indianaring 42 – Vermontring 15 d**



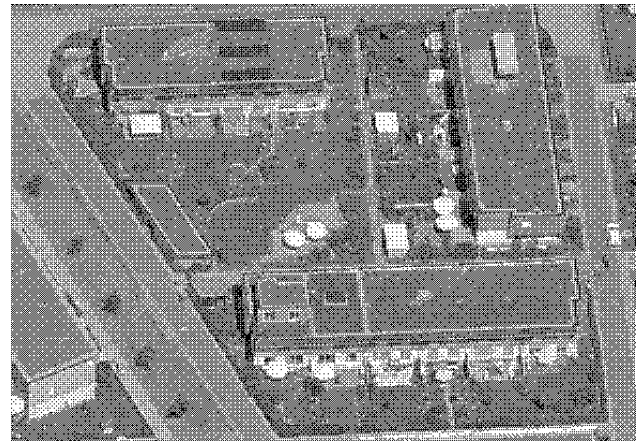
Anwohner, Indianaring 42a, 15.02.2009	
Zu Textfestsetzungen 1.5: Der Bezug der Einheitlichkeit bei der Gestaltung von Carports auf einzelne Hausgruppen ist nicht sinnvoll, da die Miteigentümer der Stellplatzgrundstücke verschiedenen Hausgruppen angehören können.	Das Verlangen der Einheitlichkeit erstreckt sich inhaltlich dem Regelungszweck entsprechend auch auf Carport-Anlagen unabhängig individueller Zuordnung zu den Wohngebäuden.
Anwohner, Vermontring 15d, 12.02.2009	
Es wurde im Garten nach den damals geltenden Vorgaben in der äußersten süd-östlichen Ecke des Grundstücks und damit östlich außerhalb des im neuen Bebauungsplan für Gartenhütten vorgesehenen Bereichs gebaut. Die Gartenhütte soll nicht abgerissen werden. .	Sofern die Gartenhütte vor Erlass der Veränderungssperre errichtet wurde hat sie Bestandsschutz und muss auf keinen Fall abgerissen werden.
Anwohner, Indianaring 42d, 19.02.2009	
Es wird die Verschiebung der östlichen Baulinie um 4 m in Richtung Osten (zur MIKA hin) beantragt, um die Möglichkeit eines Anbaus an der Giebelseite der Reihenhäuser des Bereichs vier zu haben.	Nein. Hier ist eine einheitliche Bauflucht städtebaulich notwendig. Diese soll nicht durch einzelne Anbauten unterbrochen werden.
Anwohner, Indianaring 42, 19.02.2009	
Es besteht die Möglichkeit eine Dachterrasse einzurichten. Um diese erreichen zu können wird an der westlichen Baulinie die Möglichkeit benötigt, über einen Auftritt im 1. OG einen Zugang zum Dach zu verwirklichen. Daher sollte die westliche Baulinie verschoben werden.	Die Stadtplanung hält die Möglichkeiten des § 23 BauNVO hierzu für ausreichend. Eine Veränderung der Baulinie kommt nicht in Frage, da hier eine einheitliche Bauflucht städtebaulich notwendig ist.

Anwohner, Vermontring 11, 17.02.2009	
<p>Die Nutzungsschablone für den Baubereich 4, in dem das Haus liegt, sieht ein Flachdach vor. Tatsächlich vorhanden ist jedoch ein Pultdach mit einer Neigung von 2 - 3%. Der Bebauungsplan ist in diesem Punkt nicht richtig. Sollte die vorhandene Dachneigung baurechtlich unter den Begriff „Flachdach“ fallen, so bitten sie um eine entsprechende Benachrichtigung.</p>	<p>Auch bei einer Dachneigung von 2 - 3° handelt es sich noch um ein Flachdach.</p>
<p>Lt. Planentwurf ist für den Gemeinschaftsweg der Grundstücke 11 - 11d ein Gehrecht zu Gunsten der angrenzenden Hausgruppe sowie Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger vorgesehen. Im Grundbuch ist lediglich das Leitungsrecht berücksichtigt. Die Eigentümer der Hausgruppe Vermontring 11 - 11d erwarben dieses Grundstück als ihren privaten Wohnweg. Ein Gehrecht zu Gunsten anderer Hausgruppen steht weder im Kaufvertrag noch im Grundbuch. Der Weg soll lediglich als Wohnweg der Eigentümer dienen. Frage zum Gehrecht: Beinhaltet das Gehrecht lediglich das Recht zu Fuß das Grundstück zu betreten oder besteht auch Fahrrecht mit einem Fahrzeug? Angrenzende Hausgruppe: Ist dies lediglich die Hausgruppe Vermontring 11 - 11d oder auch die Hausgruppe Indianaring 42 - 42e?</p>	<p>Das Gehrecht ist nur für die Hausgruppe Vermontring 11 - 11 d gedacht. Sollte es anders ausgelegt werden, so entfaltet es ohne eine entsprechende Eintragung im Grundbuch dennoch keine Außenwirkung zu Gunsten anderer Personengruppen. Es verhindert lediglich, dass diese Flächen anderen Nutzungen zugeführt werden können. Das Gehrecht ist kein Fahrrecht.</p>
<p>Das Grundstück Lagebuchnummer 26340 ist ein Gemeinschaftsgrundstück der Eigentümer der Häusergruppe Vermontring 11 - 11d. Laut Kaufvertrag ist unserem Haus ein ganz bestimmter Stellplatz zugewiesen worden. Die Bezeichnung Gemeinschaftsstellplatz ist daher nicht richtig, es wird um Korrektur gebeten.</p>	<p>Planungsrechtlich handelt es sich hier um einen Gemeinschaftsstellplatz. Wem dabei welcher Stellplatz zugewiesen ist, ist dabei unerheblich.</p>
<p>Mit Schreiben vom 18.03.2007 wurde um die Aufnahme ihres Geräteschuppens in den Bebauungsplan gebeten. Dies ist nicht erfolgt. An anderen Stellen wurden jedoch abweichend von den früheren städtebaulichen Leitlinien Nebenanlagen zugelassen. Ihr Schuppen wurde im Dezember 2005 errichtet und damit nachweislich vor dem Erlass der Veränderungssperre. Es wird deshalb noch einmal um Aufnahme des Standorts in den Bebauungsplan gebeten. Es wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 08.04.2008 verwiesen, in dem folgender Satz stehen soll: Doch nicht alles, was abweichend von den bisherigen städtebaulichen Leitlinien verwirklicht wurde, konnte hierbei berücksichtigt werden. Soweit dies nachweislich vor Erlassung der Veränderungssperre geschah, soll es im Wege des Bestandsschutzes solche Anlagen, solange sie bestehen, sein Bewenden haben. Die Einwander bitten deshalb das Stadtplanungsamt den Bestandsschutz festzustellen.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplans ist es nicht nur, das gemeinsam Entwickelte zu sichern, sondern auch die weitere Entwicklung zu ordnen. Deshalb werden nicht alle inzwischen entstandenen Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies würde dem genannten Ziel gerade widersprechen. Es wird nur aufgenommen, was städtebaulich vertretbar ist. Die vor der Veränderungssperre errichteten Nebenanlagen haben Bestandsschutz. Dafür ist es nicht notwendig, sie im Bebauungsplan zu verankern.</p>

**Baubereich 12 – Wohnen am Innenhof
Hausgruppen Vermontring 4 - 32**



WA 11	①	WA 12	②
0,4	-	0,4	-
FD	o	FD	g
Wh 3.50 max		Wh 5.25 max + Stg	
* Gemeinschaftshaus			



Anwohner, Vermontring 6, 15.02.2009

Festlegung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze auf der Grundstück 26392 an dem Miteigentum besteht: Für diese Fläche war es gemäß dem Bebauungsplan von 2001 zulässig, Carports zu errichten. Ein Verbot von der Errichtung von Carports widerspricht den Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

Der Planung liegt die Erwägung zu Grunde an dortiger Stelle unmittelbar angrenzend an die Rückseite von Reihenhausgrundstücken keine Carports zuzulassen. Dabei soll es verbleiben.

Festsetzung, wonach Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 50 cm Tiefe außerhalb der Baubereiche nur zur Anpassung an die Nachbargrundstücke und an Verkehrsflächen zulässig sind: Das Haus wurde schon bei der Planung mit einer Abböschung gartenseitig über die gesamte Hausbreite konzipiert. Der Höhenunterschied beträgt ca. 1,60 m, die Böschungskante ist ca. 3 m vor der Hauskante und damit vom zulässigen überbaubaren Bereich entfernt. Diese Ausführungsvariante wurde durch die Volkswohnung aufgenommen und realisiert. Forderung nach Zulässigkeit der existierenden Abgrabung in den realisierten Abmessungen.

Wegen der Vielzahl der im Gebiet bereits vorhandenen gartenseitigen Abgrabungen wird das Verbot auf den Vorgartenbereich beschränkt, auch wenn das grundsätzliche Verbot der Abgrabungen weiterhin für städtebaulich sinnvoll gehalten wird.

Festlegungen der öffentlichen Stellplätze: Im südlichen Bereich befinden sich 11 öffentliche Stellplätze. Bei einer Quote von 30% zu den baurechtlich notwendigen Stellplätzen müssten ca. 28 Stellplätze vorhanden sein. Die Laufristanz von bis zu 350 m der nördlichen Stellplätze bis zu ihrem Gebäude sei unverhältnismäßig.

Die Stadtplanung hatte auf die Verteilung der öffentlichen Stellplätze keinen Einfluss. Auch sie sind ein Ergebnis des offenen Planungsprozesses und werden so als gegeben in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist nicht möglich, im Bebauungsplan Privatgrundstücke (private Stellplätze) in öffentliche Parkplätze umzuwandeln.

Anwohner, Vermontring 14, 19.02.2009	
<p>Festsetzung für die Nebenanlagen (1.4): Der Fahrradport auf dem Grundstück wurde vor dem 13.04.2006 fertig gestellt. Er wurde innerhalb der Baugruppe einheitlich geplant und ausgeführt und reicht im Norden und Osten bis an die Grundstücksgrenze. Forderung, den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gesondert ausgewiesenen Bereich für Nebenanlagen bis auf die Grundstücksgrenze auszuweiten, da die gesamten vorbereitenden Baumaßnahmen seit 2003 eine grenznahe Ausführung vorsahen und dies auch mit der Volkswohnung so vereinbart wurde. Zudem verläuft die Grundstücksgrenze in einer Flucht mit den Nebenanlagen der Ostzeile (Lgb.Nr. 26348/4-8, dort ist eine Ausführung von Nebengebäuden bis auf die Grenze möglich) ihrer Baugruppe, was dem Gesamtbild zu Gute kommt. Da der Fahrradport innerhalb der Baugruppe einheitlich geplant und ausgeführt wurde, sollte die Möglichkeit einer zukünftigen Erneuerung in gleicher Größe und am gleichen Ort (20 m³ vor dem Haus) in den Bestimmungen ausdrücklich genannt sein. Dies gilt auch für geplante aber noch nicht realisierte Fahrradports. Es wird deshalb gefordert, dass diese Form der Bebauung in gleicher Größe auch in Zukunft vor dem Haus ermöglicht wird.</p>	<p>Für diese Fälle wurde speziell eine Ausnahmegenehmigung in die Festsetzungen aufgenommen, die gemeinsam entwickelte und vor der Veränderungssperre gebaute Nebenanlagen von bis zu 20 m³ auch im Vorgartenbereich als Ausnahme zulässt. Darüber hinaus kann dem Ansinnen nicht gefolgt werden, weil es dadurch die an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgeschriebene Hecke durchbrechen würde.</p>
Anwohner, Vermontring 16, 18.02.2009	
<p>Die Bebauung des Grundstücks widerspricht in einigen Punkten dem derzeit ausgelegten Bebauungsplan. Da für die Siedlung ein Bestandsschutz gilt und diese Bebauung vor der Veränderungssperre bereits abgeschlossen war, werden vorsorglich einige Bilder zur Archivierung eingereicht, um späteren Einwendungen vorzubeugen. Falls sie von der Stadtverwaltung nichts Gegenteiliges hören, gehen sie davon aus, dass gegen die Bebauung ihres Grundstücks in der vorliegenden Form keine Einwendungen bestehen.</p>	<p>Soweit hier vor der Veränderungssperre gebaut wurde, besteht Bestandsschutz, soweit sich die Baumaßnahmen an den damals gültigen Bebauungsplan gehalten haben. Für die Zukunft müssen sich Neubaumaßnahmen natürlich nach dem neuen Bebauungsplan richten.</p>
Anwohner, Vermontring 20, 19.02.2009	
<p>Das Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50 m soll auf die Grundstücksfläche an der Straßenseite der Gebäude beschränkt werden. Das Verbot von Abgrabungen auf der Gartenseite widerspricht dem Konzept der als Wohnraum geplanten bzw. ausgebauten Kellerräume, welche nur durch Abgrabungen als dauerhafte Aufenthaltsräume genutzt werden können. Diese Art der Wohnraumerweiterung wurde von den Bewohnern als kostengünstige und ökologische, da energieeffiziente Variante zu einem Dachausbau gewählt.</p> <p>Bei allen östlich der Baugruppe Reihenhäuser am Innenhof gelegenen Reihenhauseilen sowie bei sieben Häusern der Baugruppe selbst wurden von der Volks-</p>	<p>Wegen der Vielzahl der im Gebiet bereits vorhandenen gartenseitigen Abgrabungen wird das Verbot auf den Vorgartenbereich beschränkt, auch wenn das grundsätzliche Verbot der Abgrabungen weiterhin für städtebaulich sinnvoll gehalten wird.</p>

<p>wohnung Häuser mit solchen Abgrabungen errichtet. Um auch den Bewohnern mit bereits vorgerichteten Kellern eine spätere Nutzung als Wohnraum zu ermöglichen, sollten Abgrabungen auf der Gartenseite zugelassen werden.</p>	
<p>Anwohner, Vermontring 22, 19.02.2009</p>	
<p>Es wird Einspruch erhoben gegen das Pflanzgebot für Hainbuchenhecken im Bereich zur Straßenseite hin. Es ist nicht durchführbar, weil am eingezeichneten Ort ein öffentlicher Verteilerkasten steht. Außerdem wird darum gebeten, die Grenzen für den Fahrradschuppen bis zur Straße hin auszuweiten.</p>	<p>Solange ein Pflanzgebot aus tatsächlichen Gründen nicht durchführbar ist, wird es nicht durchgesetzt.</p>
<p>Es wird darum gebeten, die Abgrabung zur Ostzeile hin in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Begründung: Seinerzeit wurde nach den geltenden Richtlinien ordnungsgemäß gebaut. Bei anderen Baugruppen wurden entsprechende Abgrabungen im Bebauungsplan aufgenommen. Im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes soll auch diese Abgrabung mit aufgenommen werden.</p>	<p>Wegen der Vielzahl der im Gebiet bereits vorhandenen gartenseitigen Abgrabungen wird das Verbot auf den Vorgartenbereich beschränkt, auch wenn das grundsätzliche Verbot der Abgrabungen weiterhin für städtebaulich sinnvoll gehalten wird.</p>
<p>Im Innenbereich der Reihenhäuser am Innenhof ist laut Festsetzungen eine weitere Nebenanlage bis zu einer Höhe von 2,40 m zulässig. Das bereits errichtete Gebäude ist mit einer Gebäudehöhe von ca. 3,15 m realisiert. Sie bitten mindestens die Höhe, wenn nicht sogar die Höhe der Nutzungsschablone für Bereich 11 von 3,50 m festzuschreiben. Das Nebengebäude wird als Kinderspielraum, Versammlungsort bei schlechtem Wetter, usw. genutzt und bedingt deshalb zwangsläufig eine höhere Nutzhöhe.</p>	<p>Die zulässige Wandhöhe wird entsprechend der bestehenden Anlage auf 3,15 m festgelegt.</p>
<p>Anwohner, Vermontring 24, 14.02.2009</p>	
<p>Im Mai 2005 wurde vor Erlass der Veränderungssperre nördlich des Hauses auf dem kleinen Seitenstreifen eine Gerätehütte errichtet. Da auch bei anderen Häusern inzwischen Nebenanlagen seitlich der Häuserseiten zugelassen sind, wird darum gebeten, ebenfalls aus Gleichbehandlungsgründen auf die Aufnahme der Gerätehütte als Nebenanlage in den Bebauungsplan.</p>	<p>An diesem Grundstücksbereich, der an zwei Erschließungsstraßen angrenzt, ist eine Gerätehütte gestalterisch unbefriedigend. Im Übrigen bleibt der erlangte Bestandsschutz unangetastet.</p>
<p>Anwohner, Vermontring 32, 19.02.2009</p>	
<p>Das Ausmaß und die Abmessung der vorhandenen Abstellhütte soll planungsrechtlich gesichert werden und nicht nur dem Bestandsschutz unterliegen.</p>	<p>Dem wurde bereits Rechnung getragen. Nebenanlagen, die vor der Veränderungssperre aus der Entwicklungsarbeit hervorgingen werden als Ausnahme auch größer zugelassen.</p>

<p>Sie wenden sich gegen das Verbot der Abgrabungen, die eine Tiefe von 50 cm überschreiten. Zum einen existieren in der gesamten Siedlung zahllose solcher Abgrabungen, zum anderen sollen diese von der Volkswohnung geplanten und ausgeführten Abgrabungen auch nicht nur über den Bestandsschutz gesichert sein. Gerade zum Garten hin, wo der Charakter der Siedlung nicht im Geringsten beeinträchtigt würde, sollten Abgrabungen weiterhin möglich sein.</p>	<p>Wegen der Vielzahl der im Gebiet bereits vorhandenen gartenseitigen Abgrabungen wird das Verbot auf den Vorgartenbereich beschränkt, auch wenn das grundsätzliche Verbot der Abgrabungen weiterhin für städtebaulich sinnvoll gehalten wird.</p>
<p>Die Überdachung der Parkplätze sollte auf allen Stellplätzen möglich sein. Dies sei im Verlauf der Planung mit der Volkswohnung abgesprochen. Dies sei auch in der Bürgeranhörung durch die Planungsbehörde deutlich gemacht worden, dass der Genehmigung von Carportbau bei entsprechender planerischer Gestaltung und der gleichzeitigen Bebauung geschlossener Abschnitte von Parkplatzreihen nichts im Wege stünde. Entsprechende Voranfragen einiger Nachbarn wurden diese jedoch negativ beschieden, da Anwohner der Parkplatzgrundstücke sich dagegen wanden. Hinter den bereits hochgewachsenen Hainbuchenhecken wären die Carports nicht sichtbar. Die zunächst vorgeschlagene Ausführung als einfacher Stellplatz war zunächst grundsätzlich finanziellen Erwägungen geschuldet, dies aber gerade auch in der Erwartung der späteren Nachrüstbarkeit. Darüber hinaus können keine Gründe erkannt werden, die eine Ungleichbehandlung mit den Nachbarn rechtfertigen. Es würde bereits ausreichen, eine luftige Überdachungsmöglichkeit vorzusehen, deren Ständer begrünt werden könnten, sodass sie als Baukörper nicht weiter in Erscheinung treten würden, aber doch das Zufrieren im Pkw im Winter verhindern könnten.</p>	<p>Die Einteilung in überdachte und nicht überdachte Stellplätze wurde im Rahmen eines Gesamtkonzepts in einem städtebaulichen Rahmenplan gefasst und die Käufer der Grundstücke in ihren Kaufverträgen darauf verpflichtet. Diese Rahmenplanung ist Ergebnis eines langwierigen Abstimmungsprozesses und Grundlage des jetzigen Bebauungsplans. Sie soll nicht ohne triftigen Grund verlassen werden.</p>