

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR034-2016

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 08.04.2016
Aktenzeichen: 631

Beschlussvorlage

6. Änderung B - Plan Nr. 1 Gemarkung Lotzdorf "Änderungen im Baufeld 8"

- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss	19.04.2016	N				
Stadtrat	27.04.2016	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurfsstand 26.11.2015 wird in allen Punkten beschlossen.
2. Die Satzung der 6. Änderung des B – Planes Nr. 1 Gemarkung Lotzdorf „Änderungen im Baufeld 8“, Bearbeitungsstand 26.11.2015 mit red. Ergänzung am 07.04.2016, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil – Teile A und B - und der beigefügten Begründung – Teil C – wird als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung in Kraft zu setzen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Es ist ein Planstand erreicht, so dass die Satzung beschlossen werden kann.

Anlage/n

Abwägungsvorschlag

Deckblatt

Planzeichnung und Textteil - Teile A und B

Begründung - Teil C

Finanzielle Auswirkungen:	<i>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</i>
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	08.04.2016	Schellhorn, Uta

Bebauungsplan Nr. 1, Gemarkung Lotzdorf, 6. Änderung - Änderung im Baufeld 8, Stand 26.11.2015

Übersicht der zum Entwurf beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Nr.	Behörde	Beteilt mit Schreiben vom	Antwortschreiben vom
1	Sächsische Landesdirektion, Raumordnungsbehörde	07.01.2016	22.02.2016
2	Landratsamt Bautzen, Bauamt, Prüfstelle Bauleitplanung	07.01.2016	15.02.2016
3	Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien	07.01.2016	-
4	Deutsche Telekom AG	07.01.2016	27.01.2016
5	ENSO Netz GmbH	07.01.2016	07.01.2016
6	AZV „Obere Röder“	07.01.2016	16.02.2016
7	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH	07.01.2016	20.01.2016
8	Stadtverwaltung Radeberg, untere Straßenverkehrsbehörde	07.01.2016	12.01.2016
9	Stadtverwaltung Radeberg, Ordnungsamt – Bereich Löschwasser	07.01.2016	15.01.2016
10	Landeshauptstadt Dresden	07.01.2016	03.02.2016
11	Stadtverwaltung Großröhrsdorf	07.01.2016	05.02.2016
12	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	07.01.2016	15.02.2016
13	Gemeindeverwaltung Wachau	07.01.2016	27.01.2016

Übersicht der fristgerecht eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise von der Öffentlichkeit, öffentliche Auslegung vom 18.01.2016 bis einschließlich 19.02.2016:

- Frau Steffi Marmodee, Am Silberberg 30, 01454 Radeberg, Schreiben vom 12.02.2016

Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen:

- Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien

Lfd.Nr	TÖB / Behörden / Öffentlichkeit	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	Sächsische Landesdirektion, Raumordnungsbehörde Stellungnahme vom 22.02.2016	keine Bedenken	Kenntnisnahme
3	LRA Bautzen, Prüfstelle Bauleitpläne Stellungnahme vom 15.02.2016	keine Einwände und Hinweise	Kenntnisnahme
4	Deutsche Telekom GmbH Stellungnahme vom 27.01.2016	Hinweis auf Bestand an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin Anlagen sind in der Regel im Gehwegbereich mit 0,5 m und im Straßenbereich mit 0,8 m Überdeckung verlegt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich die Telekom rechtzeitig über die Bauausführung zu informieren.	Kenntnisnahme Leitungsbestand wird in die Planzeichnung als Hinweis übernommen.
5	ENSO NETZ GmbH Stellungnahme vom 22.01.2016	Allgemeine Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> - im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachung gestattet. - Außer Betrieb (a.B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO NETZ GmbH, geborgen und entsorgt. 	

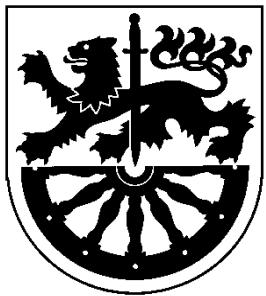
Lfd.Nr	TÖB / Behörden / Öffentlichkeit	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><u>Stellungnahme Stromanlagen:</u> Keine Einwände unter folgenden Bedingungen: Im Planbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende Mindestabstände zu den Anlagen ENSO NETZ GmbH einzuhalten: Zu Kabeltrassen von Bauwerken – 0,5 m zur Achse äußeres Kabel Zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube – 1,0 m zur Achse äußeres Kabel. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO NETZ GmbH notwendig. Umverlegungen von elektrotechnischer Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers durchgeführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten. Hinweis, dass am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden kann.</p> <p><u>Stellungnahme Gasanlagen:</u> Im Baugebiet befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Im gesamten Bereich in der Nähe von Versorgungsanlagen darf nur von Hand gearbeitet werden. Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen keine Bedenken. Für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße wird keine Gewähr übernommen. Es muss mit geringeren Tiefenlagen gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen. Kabel sind zu orten. Während der Baumaßnahme müssen Versorgungsleitungen der ENSO so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung $\leq 0,6$ m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatten) zu schützen.</p>	Kenntnisnahme, Ergänzung des Leitungsbestandes in der Planzeichnung als Hinweis und Aufnahme der Hinweise als Hinweise in die textlichen Festsetzungen

Lfd.Nr	TÖB / Behörden / Öffentlichkeit	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
		Beschädigungen durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.	
6	Abwasserzweckverband „Obere Röder“ Stellungnahme vom 16.02.2016	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
7	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH Stellungnahme vom 20.01.2016	Zustimmung zum Entwurf Bezogen auf eine Geländehöhe von 265,00 m ü. HN beträgt der Versorgungsdruck im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung ca. 3,0 bar. Im Zuge der weiteren Gebäudeplanung muss überprüft werden, ob der Wasserdruk im 3. Vollgeschoss ausreicht oder im Auftrag und auf Kosten des Bauherren eine Hausdruckerhöhungsanlage installiert werden muss.	Kenntnisnahme Aufnahme des Hinweises unter Hinweise des Textteiles.
8	Stadtverwaltung Radeberg, untere Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 12.01.2016	Keine Einwände	Kenntnisnahme

Lfd.Nr	TÖB / Behörden / Öffentlichkeit	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
9	Stadtverwaltung Radeberg, Ordnungsamt – Bereich Löschwas- ser Stellungnahme vom 15.01.2016	6. Änderung des B – Planes NR. 1 hat keinen Einfluss auf die Versorgung mit Löschwasser Unabhängig davon bleibt die Sicherstellung der Rettungswege und der Aufstellflächen der Feuerwehr	Kenntnisnahme
10	Landeshauptstadt Dresden Stellungnahme vom 03.02.2016	Mit der Änderung werden keine Belange der Landeshauptstadt Dresden beeinträchtigt.	Kenntnisnahme
11	Stadtverwaltung Großröhrsdorf Stellungnahme vom 05.02.2016	Belange der Stadt Großröhrsdorf sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
12	Gemeinde Arnsdorf Stellungnahme vom 15.02.2016	Keine Einwände oder Bedenken.	Kenntnisnahme

Lfd.Nr	TÖB / Behörden / Öffentlichkeit	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
13	Gemeinde Wachau Stellungnahme vom 27.01.2016	Die Belange der Gemeinde Wachau werden von der Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht berührt.	Kenntnisnahme
14	Frau Steffi Marmo-dee Stellungnahme vom 12.02.2016	<p>Bedenken zur 6. Änderung</p> <p>Aus dem Ziel wird nicht klar, welche Folgen diese Änderung für das angrenzende Wohngebiet haben wird.</p> <p>Bereits jetzt werden Ruhezeiten nicht eingehalten. Vorhandenes Gewerbe ist zum Teil nicht verträglich mit dem angrenzenden Wohngebiet.</p> <p>Autolieferungen kommen mitten in der Nacht an und entladen Fahrzeuge. Da es keine Lärmschutzeinrichtungen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet gibt, sind diese nachts zu hören und stören den Schlaf.</p> <p>Gleiches gilt für die Firma, die in der Nacht vom Sonntag zum Montag bereits 4.30 Uhr ihre Fahrzeugflotte mit Metallteilen lädt und startet.</p> <p>Teilweise wurde das Gebäude auf dem Flurstück 470/38 und 470/66 in den vergangenen Jahren für Gewerbe im Schichtsystem genutzt und Schichtwechsel war 23:00 Uhr. Der Schall der Mitarbeiter, die sich auf dem Nachhauseweg unterhielten und lachten, führte ebenfalls zur Ruhestörung (bedingt durch die erhöhte Lage des hinteren Gebäudeteiles)</p> <p>Es ist zu befürchten, dass eine Erweiterung der Gewerbegebiete weitere Nachteile für das angrenzende Wohngebiet nach sich zieht.</p> <p>Im B – Plan festgelegte Laubholzgürtel von Seite des Gewerbegebietes wurden bis heute nicht vollständig und entsprechend der Satzung umgesetzt. Bei Umsetzung der gewünschten Änderung sollte eine aktuelle Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen, eine Vorgabe einzuhaltender Lärmstärken und Ruhezeiten erfolgen sowie die bereits beschlossenen Maßnahmen kontrolliert und umgesetzt werden.</p> <p>Eine Lärmschutzwand zum Wohngebiet wäre durch eine Erhöhung der Gewerbegebiete zu prüfen bzw. zu errichten.</p>	<p>Mit der 6. Änderung des B – Planes Nr. 1 wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete in Bezug auf mögliche Höhenentwicklung und dichtere Anordnungsmöglichkeit an der öffentlichen Verkehrsfläche geändert. Es handelt sich hierbei um keine Erweiterung der Gewerbegebiete.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung bleibt bestehen und ist nicht Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Wir werden Ihr Schreiben zuständigkeitsshalber an die untere Immissionsschutzbehörde, LRA Bautzen, weiterleiten mit der Bitte um Prüfung der beschriebenen Situation.</p> <p>Das im B – Plan festgesetzte Pflanzgebot im Grenzbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (Baufelder 4 und 5) und der angrenzenden Mischgebietsfläche (Baufeld 8a) liegt auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes und wurde durch diese Grundstücksbesitzer nicht, bzw. nur teilweise umgesetzt. Wir werden die Realisierung der festgesetzten Pflanzgebote prüfen.</p> <p>Die 6. Änderung des B – Planes Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3</p>

Lfd.Nr	TÖB / Behörden / Öffentlichkeit	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Es muss dringend eine Vorgabe bezüglich der verträglichen Gewerbearten vorgeschrieben werden, welche die Geschäftszeiten, inklusive Anlieferungen, außerhalb der nächtlichen Ruhezeiten betreiben. Dies sollte zukünftig kontrolliert und die Eigentümer an diese Pflicht erinnert werden.</p>	<p>BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen.</p> <p>Im rechtskräftigen B – Plan Nr. 1 wurde eine Zonierung festgesetzt, der Übergang vom allgemeinen Wohngebiet (WA) über Mischgebiet (MI) zu Gewerbegebiet (Ge). Hier kann kein Fehler in der Planung entdeckt werden. Ob die angesiedelten Firmen sich nicht entsprechend der festgesetzten Gebietskategorie verhalten, können wir nicht einschätzen. Aus diesem Grund haben wir Ihre Bedenken an die zuständige untere Immissionschutzbehörde beim LRA Bautzen mit der Bitte um Prüfung weiter geleitet.</p> <p>Die Vorgabe der zulässigen Gewerbearten, die im Mischgebiet verträglich sind und das Wohnen nicht wesentlich stören ist geregelt. Grundlage bilden dazu § 6 BauNVO und die Ausführungen der Kommentierung der Baunutzungsverordnung.</p>



Stadt Radeberg

Bebauungsplan Nr. 1, Gemarkung Lotzdorf

6. Änderung, „Änderungen im Baufeld 8“

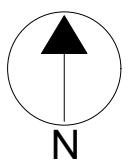
Satzung

Stand 26.11.2015 mit red. Ergänzung am 07.04.2016



Stadt Radeberg

6. Änderung B - Plan Nr. 1
"Änderungen im Baufeld 8"



Satzung

Maßstab 1 : 1000

Bearbeitungsstand 26.11.2015,
mit. red. Ergänzung am 07.04.2016

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| 1,0 | max. zulässige Geschossflächenzahl |
| 0,8 | max. zulässige Grundflächenzahl |
| III | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
in ost - west - Richtung > 50m zulässig
(offene Bauweise, aber Gebäudelängen)

Baugrenze

4. unterirdische Versorgungsleitungen

Leitungsbestand unterirdisch
(Lage ungenau)

- | | |
|--|---------|
| | Strom |
| | Gas |
| | Telekom |

5. Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|--|
| | Abgrenzung des unterschiedlichen Maß
der Nutzungen innerhalb des Baugebiets |
| | räuml. Geltungsbereich 6. Änderung |
| | räuml. Geltungsbereich rechtskräftige
Satzung |
| | Nummer des Baufeldes |

Änderung textlicher Festsetzungen

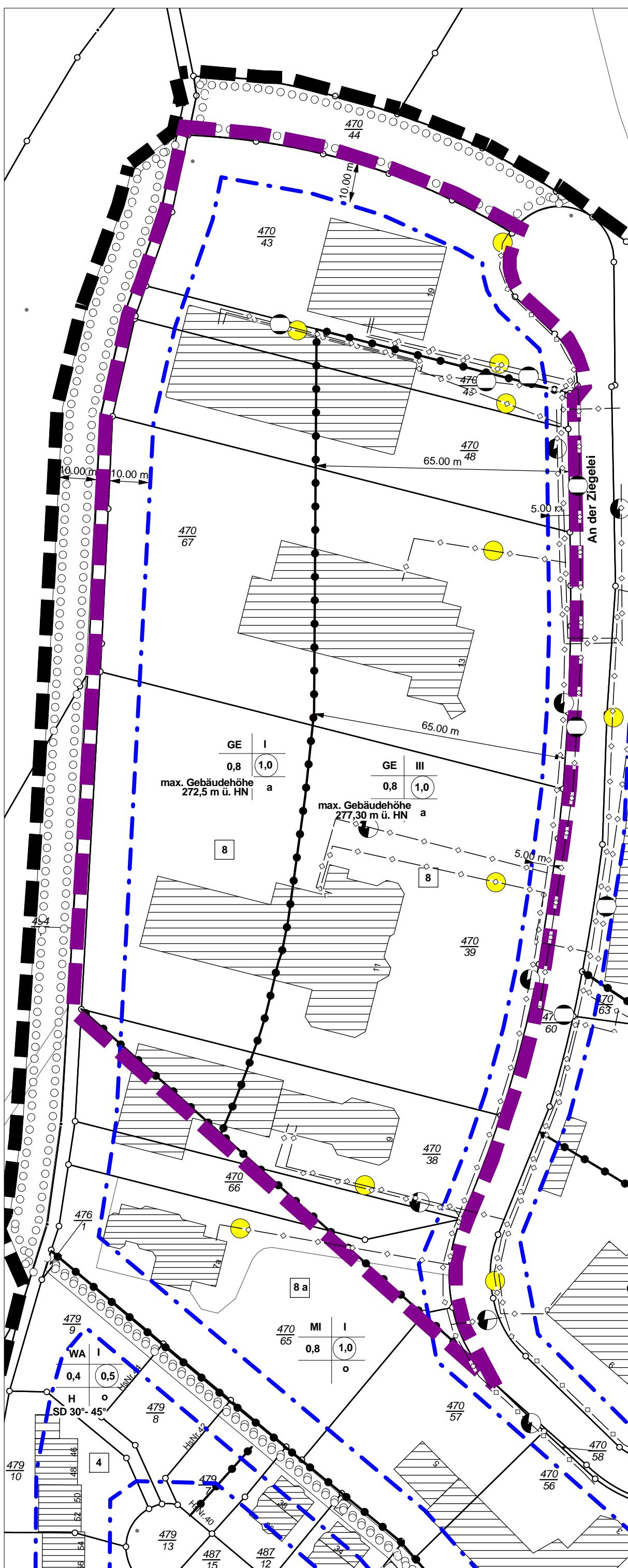
textliche Festsetzung 4, 3. Satz:

Ersatz von "Die geschlossene Bebauung im westlichen GE - Baufeld (Baufläche 8) entlang des Sommerweges ist parallel zu diesem nicht zu lässig" in "Die festgesetzte abweichende Bauweise bedeutet, dass die offene Bauweise angewandt werden soll, aber Gebäudelängen in ost - west - Richtung von > 50 m zulässige sind."

textliche Festsetzung 5:

Textliche Festsetzung 5 entfällt, da die max. zulässigen Gebäudehöhen im Baufeld 8 in der Planzeichnung festgesetzt wurden.

Hinweise zum Leitungsbestand:
siehe Begründung



Hinweise zum Leitungsbestand

Anlagen der Deutschen Telekom:

Die Anlagen der Deutschen Telekom sind in der Regel im Gehwegbereich mit 0,5 m und im Straßenbereich mit 0,8 m Überdeckung verlegt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich die Telekom rechtzeitig über die Bauausführung zu informieren.

Anlagen der ENSO NETZ AG

Allgemeine Hinweise:

- im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.
- Außer Betrieb (a.B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO NETZ GmbH, geborgen und entsorgt.

Stromanlagen:

Im Planbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende Mindestabstände zu den Anlagen ENSO NETZ GmbH einzuhalten:

Zu Kabeltrassen von Bauwerken – 0,5 m zur Achse äußeres Kabel

Zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube – 1,0 m zur Achse äußeres Kabel.

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO NETZ GmbH notwendig.

Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers durchgeführt.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Hinweis, dass am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden kann.

Gasanlagen:

Im Baugebiet befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Im gesamten Bereich in der Nähe von Versorgungsanlagen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße wird keine Gewähr übernommen. Es muss mit geringeren Tiefenlagen gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen. Kabel sind zu orten.

Während der Baumaßnahme müssen Versorgungsleitungen der ENSO so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung < 0,6 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatten) zu schützen.

Beschädigungen durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Begründung

1. Inhalt der Änderungen im Baufeld 8

1. Verschieben der straßenseitigen Baugrenze in einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
2. Änderung der max. zulässigen Gebäudehöhe in Teilbereichen des Baufeldes 8 von max. 272,50 m auf 277,30 m,
3. Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in dem Bereich mit geänderter zulässiger max. Gebäudehöhe von I auf III,
4. Änderung der festgesetzten offenen Bauweise (o) in abweichende Bauweise (a).

2. betroffene Flurstücke

Die Änderung bezieht sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Lotzdorf:

470/43, 470/49, 470/48, 470/67, 470/39, T.v. 470/38, T.v. 470/66, T.v. 470/65, T.v. 470/57.

3. Begründung der Änderung

3.1 Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze auf einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die Festsetzung des Abstandes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der angrenzenden Baugrenze ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ganz unterschiedlich gewählt. Der städtebauliche Gestaltungswille oder andere Zwänge, die zu dieser Lösung führten, lassen sich nicht mehr nachvollziehen. Der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist auch keine Erklärung zu entnehmen.

Mit dieser Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze im Baufeld 8 auf einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Einheitlichkeit in der Wahl der Festsetzungen für das gesamte Plangebiet hergestellt. Es sind dadurch keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Baugebiet und seine Umgebung zu erwarten. Da keine Änderung der Grundflächenzahl vorgenommen wird, kann mit dieser Entscheidung nicht zusätzlich Boden versiegelt werden. Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bei der Bebaubarkeit mit Gebäuden wird erhöht, was sich positiv auf die gewollte Innenentwicklung auswirkt.

3.2 Änderung der max. zulässigen Gebäudehöhe in Teilbereichen des Baufeldes 8 von max. 272,50 m auf 277,30 m

Auf Grund des Antrages der esmatic GmbH wurde geprüft, wie sich die Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe auf die Fernwirkung dieses Plangebietes auswirkt. Dazu wurden zur Prüfung der Fernwirkung der vorhandenen und zukünftigen Bebauung 2 Stellen in der Umgebung angefahren:

- Sportplatz Ortsteil Liegau – Augustusbad
- Waldrand an der Kuppe des Sonnenweges in Radeberg.

Es wurde festgestellt, dass die beantragte Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld 8 sich trotzdem harmonisch in die vorhandene Landschaft einfügen wird. Um den Übergang

zwischen dem Baugebiet des Baufeldes 8 und der angrenzenden freien Landschaft harmonischer zu gestalten, wurde entschieden, dass die Randbereiche des Baufeldes 8, angrenzend an die freie Landschaft, niedriger gehalten werden sollen, so dass eine Höhenstaffelung am Ortsrand erreicht werden kann.

Es wird eingeschätzt, dass durch diese geringfügige Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unwesentlich sein werden.

3.3 Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bereich mit geänderter zulässigen max. Gebäudehöhe von I auf III

Gestalterisch ist es nebensächlich, ob bei erhöhter Gebäudehöhe statt I Vollgeschoss III Vollgeschosse eingeordnet werden können. Städtebaulich prägend wird die Gebäudehöhe sein.

3.4 Änderung der festgesetzten offenen Bauweise (o) in abweichende Bauweise (a)

Es wurde festgesetzt, dass bei der abweichenden Bauweise die Regelungen der offenen Bauweise Anwendung finden sollen, mit der Ausnahme dass die max. zulässigen Gebäudelängen in ost – west – Richtung im Baugebiet 8 > 50 m sein dürfen.

In der rechtskräftigen Planzeichnung bestand ein Widerspruch zwischen der Festsetzung in der Planzeichnung (offene Bauweise) und der Regelung in textlicher Festsetzung 4, welche eine geschlossene Beweise zum Inhalt hatte, mit dem Zusatz, dass diese aber entlang des Sommerweges nicht zur Ausführung kommen soll.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise mit der Abweichung, dass die offene Bauweise Anwendung finden soll und Gebäudelängen in ost – west – Richtung von > 50 m Länge zulässig sind, wird der ursprünglichen Festsetzung vom Inhalt her entsprochen und der bestandene Widerspruch zwischen Festsetzung der Planzeichnung zur Festsetzung des Textteiles wird damit bereinigt.