

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Felsberg

An die
Stadtverordnetenvorsteherin
Sabine Quehl
Vernouillet-Allee 1
34587 Felsberg

Jochen Pschibul
Fraktionsvorsitzender
Obere Birkenallee 5
34587 Felsberg

Felsberg, 16. Juni 2023

Änderungsantrag zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlags Bebauungsplan Nr. 15 „Niedervorschützer Straße ST Felsberg“

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,

wir bitten Sie, den nachstehenden Änderungsantrag zur Vorlage der Verwaltung zur Abstimmung zu stellen:

2) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Niedervorschützer Straße“ ST Felsberg mit Begründung (Stand 03.03.2023) unter Berücksichtigung der folgenden, vor der Auslegung einzuarbeitenden Änderungen:

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage) wird wie folgt geändert:
Unter **Ziffer 2** wird die zulässige First- bzw. Oberkantenhöhe der baulichen Anlagen auf 9 Meter festgelegt. Der Text unter der Überschrift „Flachdächer“ wird wie folgt neu gefasst: Flachdächer sind ausschließlich für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
Unter **Ziffer 3** wird der Satz: „Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und

funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen“, gestrichen.

Unter **Ziffer 4** wird der zweite Absatz gestrichen (keine Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren auf die Solarmindestfläche).

Unter **Ziffer 5 Buchstabe a)** letzter Absatz wird die Vorgabe von mindestens 4 Laubbäumen durch mindestens 8 Laubbäume ersetzt.

Unter **Ziffer 5 Buchstabe d)**: Die bisherigen Sätze 1 und 2 werden ersetzt durch folgenden Text: „Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig“.

Unter **Ziffer 5 Buchstabe f)** wird in Satz 1 die Frist von 2 Jahren auf 1 Jahr verkürzt. Er lautet dann: „Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen“.

- b) In der Planzeichnung wird die Bebauungsgrenze auf einen Abstand von 4 Meter zur östlichen Grundstücksgrenze geändert.

Die Begründungen mit textlichen Festsetzungen nach Anlage 3 zur Beschlussvorlage sind entsprechend zu überarbeiten und anzupassen.

Begründung:

In der Sachverhaltsdarstellung am Beginn der Vorlage wird ausgeführt: „ ...bestehen aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde Bedenken hinsichtlich der Einfügung innerhalb des Ortsteils und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die an das Plangebiet grenzende, bestehende Bebauungsstruktur zu berücksichtigen.

Insbesondere die östlich angrenzende Einfamilienhausbebauung erfordert Begrenzungen der Bebaubarkeit im Hinblick auf die Anforderung der Einfügung innerhalb des Ortsteils.

Zum Schutz der bestehenden nachbarlichen Bebauung sind daher Abstandsflächen über das gesetzliche Mindestmaß hinaus zu erhöhen und die Gebäudehöhe ungefähr auf die Höhe der östlichen Nachbargebäude zu begrenzen.

Das Maß der Überbaubarkeit des Grundstücks wird mit der Grundflächenzahl auf 40% festgelegt. Flächen für Erschließungsanlagen, Stellplätze, Nebengebäude etc. können

weitere Grundstücksanteile in Anspruch nehmen. Im B-Plan sind zur Begrenzung der Versiegelungsflächen und zur Begrünung der Freiflächen daher weitergehende Festsetzungen geboten.

Mit den vorgesehenen Änderungen nimmt die Stadt Felsberg ihre planerischen Gestaltungsbefugnisse im Rahmen des Bauplanungsrechts dennoch zurückhaltend und bauherrenfreundlich wahr.

Gez.

Jochen Pschibul