

Bebauungsplan Nr. 29, „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1 Marianne Bender mit Schreiben vom 18.02.2016		
<p>Ich als Bauherrin der Parzelle 340 im Neubaugebiet Hinter den Gärten in Titz möchte den Bebauungsplan geändert haben. Statt der vorgeschriebenen 1^{1/2} geschossigen Bauweise möchte ich 2 geschossig bauen. Die Bauherren der Parzellen 335, 336, 337, 372, 378, 380, 381 schließen sich hiermit an.</p> <p>Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie meiner (unserer Bitte) nachkommen würden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im 1. Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Titz 29“ wird für die Grundstücke der Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 336, 337, 372, 340, 341, 381 und 380 eine II-geschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Festsetzung für diese Grundstücke begründet sich aus den vorhandenen Höhenunterschieden um teilweise bis zu 3,00 m, sodass eine Erhöhung der Geschossigkeit entlang der Ophertener Straße zu keiner Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke führt, welche eine maximale Firsthöhe von 7,50 m einhalten müssen.</p> <p>Für die Grundstücke 335 sowie 378 war eine Erhöhung auf II-Vollgeschosse aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich. Das Flurstück 335 liegt nur ca. 1,00 m unterhalb der Bebauung, die sich nördlich an die Flurstücke anfügt. Somit würden im Falle einer Erhöhung der Geschossigkeit die nördlich angrenzenden Grundstücke erheblich bzgl. einer möglichen Sichtbeziehung zu den Natur- und Landschaftsräumen eingeschränkt. Das Flurstück 378 liegt mitten im Bebauungsplan. Würde hier eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, würden die Häuser aufgrund der topographischen Lage, welche von Süd nach Nord um bis zu 3,00 m zunimmt, über den südlichen Häusern an der Ophertener Straße/ Hinter den Gärten hervorstehen. Demnach konnten die Flurstücke 335 sowie 378 nicht in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Titz 29“ berücksichtigt werden.</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an.</p>
2 Josef Schneider mit Schreiben vom 04.04.2016		
<p>Als Eigentümer der Baugrundstücke (Flurstücke) 355, 357 stelle ich hiermit den Antrag, im Rahmen der laufenden Überarbeitung des Bebauungsplan Titz 29, die bebaubare Fläche dahingehend zu verändern wie sie im beigefügten Bebauungsplan eingezeichnet ist. Es soll eine Alternative zur Grenzbebauung von Doppelhaushälften geschaffen werden. Die Grundstücke würden somit attraktiver für mögliche Interessenten, welche sich in Titz niederlassen</p>	<p>Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.</p> <p>Die Vergrößerung des Baufensters hinsichtlich der Tiefe von 14,00 m auf 16,00 m wurde gefolgt. Die Grundstücke befinden sich in dem Bereich des Plangebietes, welches als Ellipse (EI) geschnitten ist und sind daher von der Bebaubarkeit im Gegensatz zu anderen Grundstücken in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Eine Vertiefung der Baufenster um 2 m auf</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an.</p>

Bebauungsplan Nr. 29, „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>möchten.</p> <p>Ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn Sie meiner Bitte nachkommen würden.</p>	<p>insgesamt 16 m begründet somit die bessere Ausnutzbarkeit des Grundstückes, auch um verschiedene Gebäudeformen innerhalb des Baufensters zulassen zu können. Durch eine Vertiefung des Baufensters kommt es zudem nicht zu einer Einschränkung der Sichtbeziehung.</p> <p>Der Ausweisung der Flächen für Garagen und Stellplätze jeweils östlich und westlich der Baufenster wurde nicht gefolgt. Gegen solch eine Ausweisung von Garagenflächen spricht, dass die geordnete Struktur der Baukörper empfindlich gegenüber Veränderungen ist und daher in den derzeit gültigen Festsetzungen (Nr. 4) „Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen oder der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind“. Um daher an den Festsetzungen festzuhalten und die geordnete Struktur der Baukörper zu erhalten, sollte im Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde geprüft werden, ob Garagen auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.</p>	
<p>3 Marianne Bender mit Schreiben vom 07.06.2016</p>		
<p>Ich bitte um Erweiterung der überbaubaren Fläche um 2,00 m im hinteren Bereich des Grundstückes Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstück 340. Es ist beabsichtigt, das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Hierbei ist vorgesehen, im vorderen Grundstücksbereich Stellplätze anzulegen, so dass von der überbaubaren Grundstücksfläche ca. 2,00 m nicht bebaut werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Gegen eine Erweiterung des Baufensters um 2,00 m in Richtung Norden sprechen mehrere städtebauliche Gründe. Zum einen wird durch die Verbreiterung des Baufensters für die Zulassung von Stellplätzen im vorderen Bereich der hintere Gartenbereich um 2,00 m verringert. Somit würde in diesem Fall, bei einer Erhöhung der Geschossigkeit, die nördlich angrenzenden Grundstücke erheblich bzgl. einer möglichen Sichtbeziehung zu den Natur- und Landschaftsräumen eingeschränkt. Da es sich bei diesen Grundstücken um sehr schmale Grundstücke mit Nordgarten handelt, würde durch die Erweiterung um 2,00 m in Richtung Norden der rückwärtige Gartenbereich unverhältnismäßig eingeschränkt. Da zudem im vorderen Teil des Grundstückes Stellplätze untergebracht werden sollen, würde der Baukörper an dieser Stelle zurückspringen und somit die durch den Bebauungsplan festgesetzte geordnete Struktur stören. Des Weiteren wird im gesamten Bebauungsplan eine Baufenstertiefe von 14,00 m festgesetzt. Bei einer Erweiterung auf 16,00 m müssten die angrenzenden Baufenster aus Gründen der planerischen Gleichbehandlung ebenfalls auf 16,00 m erhöht werden. Dies widerspräche den Grundsätzen der Planung, welche im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzt wurden. Eine Ausnahme</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an.</p>

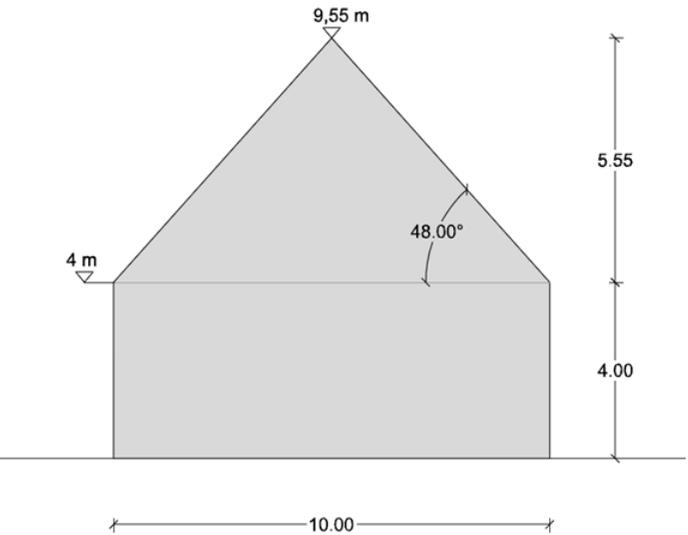
Bebauungsplan Nr. 29,,Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>begründet sich lediglich innerhalb des ellipsenförmigen Baugebietes in der Mitte des Plangebietes, da der Grundstückszuschnitt hier tropfenförmig vorliegt und somit eine Einschränkung der Bebaubarkeit gegeben ist. Um daher an den Festsetzungen festzuhalten und die geordnete Struktur der Baukörper zu erhalten, wird der Stellungnahme bzgl. einer Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Grundstück Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstück 340 nicht gefolgt.</p> <p>Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im WA auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte Baugrenze begrenzt. Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung von nun maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelgebäude und auch maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur gemäß der ursprünglichen Planungsintention zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen, familienfreundlichen Bebauungsstruktur der Siedlung. Eine Bebauung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus entspricht daher nicht der beabsichtigten Planungsintention.</p>	
<p>4 Marianne Bender mit Schreiben vom 18.01.2017</p>		
<p>Ich hatte Ihnen bereits einen Änderungsantrag für das Bebauungsgebiet "Hinter den Gärten" Parzelle 340 im Februar 2016 eingereicht.</p> <p>Mir ist bekannt, dass gegen einige Änderungen Widerspruch eingelegt wurde. Da ich mich zu einem barrierefreien und sozialen Wohnungsbau entschieden haben, würde ich gerne im Rahmen des Baufensters auf meiner Parzelle 340 ein Wohnhaus mit 4 - 6 Wohneinheiten und einer Größe von ca. 55 bis 65 qm bauen.</p> <p>Ich bitte Sie darüber zu beraten und die Möglichkeiten einer solchen Bauweise zu prüfen.</p>	<p>Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im WA auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte Baugrenze begrenzt. Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung von nun maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelgebäude und auch maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur gemäß der ursprünglichen Planungsintention zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen, familienfreundlichen Bebauungsstruktur der Siedlung. Eine Bebauung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus entspricht daher nicht der beabsichtigten Planungsintention.</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an.</p>

Bebauungsplan Nr. 29, Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>5 Christine und Marius Herwartz mit Schreiben vom 29.07.2016</p>		
<p>Im Rahmen der Offenlegungsfrist zur Änderung des Bebauungsplanes Titz 29 vom Ratsbeschluss vom 14.7.2016 haben wir heute Einsicht in den Bebauungsplan genommen. Als betroffener Besitzer eines im Bebauungsplan Titz 29 liegenden Baugrundstückes (Hinter den Gärten 10a) sind wir direkt Betroffene der hier vorliegenden Änderung.</p> <p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Titz 29 ein.</p> <p>1. In Punkt 2.1 wird die maximale Firsthöhe verändert. Dieses wird in der Bekanntmachung der Gemeinde als geringfügige Änderung bezeichnet. Wir können nicht erkennen dass die Veränderung von Vorher ca. 7 m auf jetzt 9 m als geringfügig zu bezeichnen ist. Hierzu wird Widerspruch eingelegt.</p> <p>2. Im Bereich B (gestalterische Festsetzungen) wird im Abschnitt 1 der vorgeschriebene Dachneigungsbereich verändert. Gegen die Änderung legen wir ebenfalls Widerspruch ein.</p> <p>3. Der Bereich der 2 geschossigen Bauweise wird erweitert. Hiergegen wird ebenfalls Widerspruch eingelegt.</p> <p>Der Widerspruch wird wie folgt begründet:</p> <p>Bei der Planung unseres Hauses mussten wir uns an die bisherigen Randbedingungen des Bebauungsplanes halten und wurden somit in der Gestaltung unsers Hauses erheblich eingeschränkt. Die jetzt vorgeschlagenen Änderungen hätten uns bei gleicher</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ursprüngliche Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes wurde über Traufhöhen gem. Festsetzung 4.1 geregelt. Demnach war im Bereich, welcher I-geschossig bebaut werden kann, eine Traufhöhe von 4,00 m zulässig. Bei zulässigen Dachformen bis 48° können sich Firsthöhen von 9,00 m oder mehr ergeben. Zum Beispiel bei einem 10 m x 10 m Haus, würde bei einer Traufhöhe von 4 m und einer Dachneigung von 48° die Firsthöhe 9,55 m ergeben (siehe Bild unten).</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an.</p>

Bebauungsplan Nr. 29, „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Grundrisslösung im Dachbereich eine erheblich größere Wohnfläche möglich gemacht, da durch einen höheren Drempel die Einschränkung der Dachschrägen deutlich geringer ausgefallen wäre. Dieses hinnehmend haben wir uns dennoch für dieses Grundstück entschieden und die Baumaßnahme begonnen. Die jetzt erfolgte Änderung stellt für unsere Baumaßnahme gegenüber den neuen Regularien eine erhebliche Härte da.</p> <p>Weiterhin wird durch die Veränderung der Firsthöhen der Sichtbereich von unserem Grundstück deutlich eingeschränkt. Dies widerspricht der Begründung aus dem Ratsbeschluss dass durch die Erhöhung der Vollgeschosse die Sichtbeziehung zu der Natur und Landschaft verbessert werden sollte. Für unser Grundstück besteht genau das Gegenteil.</p> <p>Mit Verwunderung stellen wir fest dass eine solche Änderung ohne Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer durchgeführt werden soll.</p> <p>Eingereicht fristgerecht am 30.07.2016 durch eigenhändigen Einwurf in den Briefkasten der Gemeinde Titz.</p>	<p>Gebäude: 10m x 10m Dachneigung von 48° 1-geschossig</p>  <p>The diagram shows a cross-section of a house with a gabled roof. The roof width is 10.00 m. The roof height is 5.55 m. The roof slope is 48.00 degrees. The roof overhang on the left is 4 m. The roof peak is 9.55 m from the left edge. The house height is 4.00 m.</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begrenzung der Firsthöhe im Bereich der I-geschossigen Bauweisen auf eine maximale Höhe von 7,50 m und im Bereich der II-geschossigen Bebauung auf 9,00 m festgesetzt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird daher durch die Änderung nicht wesentlich verändert.</p> <p>Die Dachneigung wird von 30° bis 48° auf 25° bis 48° erhöht. Durch die Festsetzung wird lediglich ein Spielraum von 5° zulässig, welcher sich in der Örtlichkeit nicht wesentlich niederschlägt.</p> <p>Die II-geschossige Bauweise wird in den Teilen des Plangebiets erweitert, welche durch ihre Lage eine II-geschossige Bauweise zulassen, ohne bereits bestehende Gebäude erheblich einzuschränken.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden 2 textliche Festsetzungen sowie 2 zeichnerische Festsetzungen den heutigen Ansprüchen an ein Wohngebiet im Gemeindegebiet Titz angepasst. Demnach wurde im Zuge der Änderung die Dachneigung von 30° bis 48° auf 25° bis 48° erhöht. Es ist daher Ziel der Gemeinde Titz die erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke zukünftig zu fördern und an den tatsächlichen Bedarf des Wohngebietes anzupassen. Demnach soll der Bebauungsplan dementsprechend geändert werden und somit die Möglichkeit schaffen, auch bei I-geschossiger Bauweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke optimal zu gewährleisten.</p> <p>Die ursprüngliche Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes wurde über Traufhöhen gem. Festsetzung 4.1 geregelt. Demnach war im Bereich, welcher I-geschossig bebaut werden kann, eine Traufhöhe von 4,00 m zulässig. Bei zulässigen Dachformen bis 48° können sich Firsthöhen von 9,00 m oder mehr ergeben. Zum Beispiel würde bei einem 10 m x 10 m Haus, mit einer Traufhöhe von 4 m und einer Dachneigung von 48° die Firsthöhe 9,55 m erreicht werden.</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begrenzung der Firsthöhe im Bereich der I-geschossigen Bauweisen auf eine maximale Höhe von 7,50 m und im Bereich der II-geschossigen Bebauung auf 9,00 m festgesetzt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird daher durch die Änderung nicht wesentlich verändert. Zudem liegen die Häuser an der rückwärtigen Plangebietsstraße aufgrund des Nord-Süd-Gefälles bis zu 3,00 m über den zu errichtenden Häusern an der Ophertener Straße, wodurch ebenfalls ein erheblicher Höhenunterschied besteht. Gemäß der Vermessungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ des Dipl.-Ing. J. Tollmann ÖBVI mit Stand vom 01.02.2005 besteht im Bereich des Flurstückes 385 zu den südlich angrenzenden Flurstücken 337 und 372 an der „Ophertener Straße“ ein Gefälle von 1,70 m (106,18 m ü. NHN [Flurst. 385] auf 104,42 m ü. NHN [Flurst. 337]) bis 2,80 m (106,18 m ü. NHN [Flurst. 385] auf 103,32 m ü. NHN [Flurst. 372]). Durch die Festsetzung einer Firsthöhe sowie dem vorhandenen Höhenunterschied ist demnach eine Einschränkung der Sichtbeziehung zu Natur und Landschaft nicht ersichtlich.</p> <p>Vereinfachte Änderungen eines Bebauungsplans durchlaufen gem. § 13 BauGB immer die Beteiligung der betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange. In diesem Zuge können Stellungnahmen abgegeben werden, welche im weiteren Verlauf des Verfahrens gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.</p>	

Bebauungsplan Nr. 29, Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>6 Katia und Benjamin Peter mit Schreiben vom 08.08.2016</p>		
<p>Als Bewohner des Neubaugebietes „hinter den Gärten“ haben wir gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Bedenken vorzubringen, da die Erhöhung der zulässigen Geschosszahl nach unserer Auffassung nicht ausreichend städtebauliche begründet ist. Und zwar ist als Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht, dass durch die Erhöhung der Vollgeschosse in einem Teilbereich des Plangebietes die Sichtbeziehung zur Natur und Landschaft zusätzlich verbessert werden. Allerdings wird gleichzeitig die Sichtbeziehung zur Natur und Landschaft für die Grundstücke, die hinter den Grundstücken des Änderungsbereichs 1 liegen, deutlich verschlechtert. Es findet also im Rahmen der 1. Änderung keine ausreichende Abwägung zwischen den Belangen der vorhandenen Bewohner/Bauherren in dem Neubaugebiet und den noch zu vermarkten Grundstücken des Änderungsbereiches 1 statt.</p> <p>Während der Vorgespräche zu unserem Bauvorhaben wurde uns damals seitens der Gemeinde Titz aufgetragen, auf eine zweigeschossige Bebauung und die gewünschte Dachneigung zu verzichten, da dies den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprach. Eine Änderung des Bebauungsplans im Änderungsbereich 1 würde nun nachträglich eine von uns damals gewünschte Nutzung in einem angrenzenden Plangebiet legalisieren, ohne uns gleichzeitig auch dieses Recht einzuräumen. Durch die Änderung des Bebauungs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ursprüngliche Höhe des Bebauungsplanes wurde über Traufhöhen gem. Festsetzung 4.1 geregelt. Demnach war im Bereich, welcher 1-geschossig bebaut werden kann, eine Traufhöhe von 4,00 m zulässig.</p> <p>Bei zulässigen Dachformen bis 48° können sich Firsthöhen von bis zu 9,00 m oder mehr ergeben. Zum Beispiel würde bei einem 10 m x 10 m Haus, mit einer Traufhöhe von 4 m und einer Dachneigung von 48° die Firsthöhe 9,55 m erreicht werden.</p> <div data-bbox="929 710 1624 1396" data-label="Diagram"> <p>Gebäude: 10m x 10m Dachneigung von 48° 1-geschossig</p> <p>Das Diagramm zeigt ein rechteckiges Gebäude mit einer Breite von 10,00 m und einer Traufhöhe von 4,00 m. Das Dach hat eine Neigung von 48,00°. Die Firsthöhe ist mit 9,55 m angegeben. Die vertikale Höhe des Daches (von der Traufhöhe bis zum First) ist mit 5,55 m markiert.</p> </div>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>ungsplans entstehen somit nach unserer Auffassung bodenrechtliche Spannungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen werden müssen. Dies ist jedoch nach unserer Sicht bisher nur aus dem Blickwinkel der zu vermarkten Grundstücke, nicht aber aus dem Blickwinkel der vorhandenen Bewohner/Bauherren erfolgt.</p> <p>Wir bitten daher darum, im weiteren Verfahren zu prüfen, inwiefern im Änderungsbereich 1 auf eine Verbesserung der Sichtbeziehung zum Nachteil der vorhandenen Bewohner in den dahinterliegenden Grundstücken verzichtet werden kann.</p>	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begrenzung der Firsthöhe im Bereich der I-geschossigen Bauweisen auf eine maximale Höhe von 7,50 m und im Bereich der II-geschossigen Bebauung auf 9,00 m festgesetzt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird daher durch die Änderung nicht wesentlich verändert. Zudem liegen die Häuser an der rückwärtigen Plangebietsstraße aufgrund des Nord-Süd-Gefälles bis zu 3,00 m über den zu errichtenden Häusern an der Ophertener Straße, wodurch ebenfalls ein erheblicher Höhenunterschied besteht. Gemäß der Vermessungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ des Dipl.-Ing. J. Tollmann ÖBVI mit Stand vom 01.02.2005 beträgt im Bereich des Flurstückes 330 der Höhenunterschied zu den südlich angrenzenden Flurstücken 334 und 335 an der „Ophertener Straße“ 1,20 m (106,19 m ü. NHN [Flurst. 330] auf 104,91 m ü. NHN [Flurst. 334]), zu dem durch die Änderung auf II-Vollgeschosse erhöhten Teilbereich der Flurstücke 336 und 337 1,70 m (106,19 m ü. NHN [Flurst. 330] auf 103,31 m ü. NHN [Flurst. 337]). Durch die Festsetzung einer Firsthöhe sowie dem vorhandenen Höhenunterschied ist demnach eine Einschränkung der Sichtbeziehung zu Natur und Landschaft ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Änderung der Geschosshöhe im gesamten Plangebiet wurde im Verlauf des Verfahrens eingehend untersucht. Eine Änderung von I- auf II-Vollgeschosse begründet sich lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes, an deren Stelle die Bebauung an die zum Teil II-geschossige Wohnbebauung der Landstraße in Titz anschließen. Des Weiteren können die Grundstücke entlang der Titzer Straße von I- auf II-Vollgeschosse erhöht werden. Zum einen liegen die Grundstücke in der hinteren Reihe um bis zu 3,00 m über den Grundstücken an der Titzer Straße, zum anderen wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Eine II-geschossige Bebauung im Bereich Hinter den Gärten wäre aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet nicht umsetzbar. Eine Erweiterung der Dachneigung entspricht den neue-</p>	

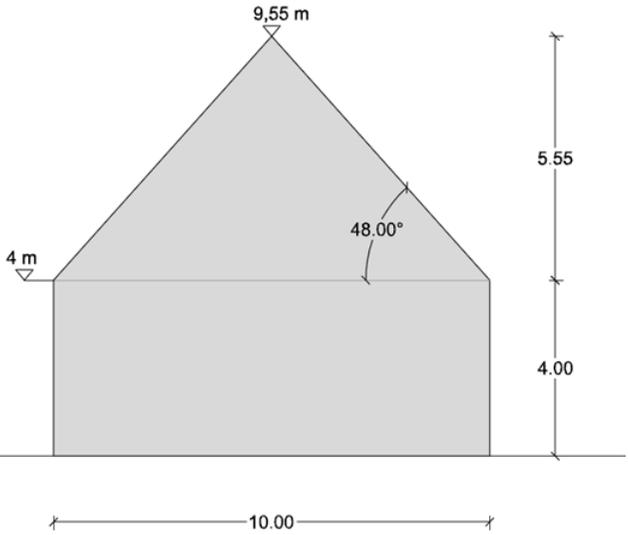
Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>ren Bebauungsplänen der Gemeinde Titz. Es ist Ziel der Gemeinde Titz die erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke zukünftig weiter zu fördern. Demnach soll der Bebauungsplan dementsprechend geändert und bzgl. der Dachneigungen erweitert werden und somit die Möglichkeit schaffen, auch bei 1-geschossiger Bauweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke optimal zu gewährleisten.</p> <p>Bodenrechtliche Spannungen werden begründet, wenn durch das Bauvorhaben die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder sonst negativ in Bewegung gebracht wird. Da die Änderung jedoch keine Beeinträchtigungen im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan auslöst, werden keine bodenrechtlichen Spannungen erkannt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 29, „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
7 Wolfgang und Getrud Knapp mit Schreiben vom 12.08.2016		
<p>Als direkt betroffene Besitzer und zukünftige Bewohner im Neubaugebiet, Hinter den Gärten Nr. 10, legen wir gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 29 Widerspruch ein.</p> <p>Ziel und Zweck der Änderung:</p> <p>Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe in eine zweigeschossige Bebauung um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen und durch die Erhöhung der Vollgeschosse in einem Teilbereich des Planungsgebietes die Sichtbeziehung zur Natur- und Landschaft zusätzlich zu verbessern, ist nach unserer Auffassung städtebaulich nicht ausreichend begründet.</p> <p>Die betreffenden Grundstücke, die an die Ophertener Straße angrenzen, sind aktuell weder parzelliert noch verkauft. Nach Angaben auf dem Verkaufsschild, besteht hier die Möglichkeit verschiedene Grundstücksgrößen zu erwerben. Eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit der Bebauung nach dem aktuellen Bebauungsplan ist nicht gegeben. Auch eine Einschränkung der Sichtbeziehung zur Natur ist aufgrund der Lage der Grundstücke nicht gegeben.</p> <p>Seinerzeit haben wir in den Vorgesprächen unserer Wünsche zu unserem Bauvorhaben, „Eingeschossiger Bungalow mit Dachnei-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Änderung der Geschosshöhe im gesamten Plangebiet wurde im Verlauf des Verfahrens eingehend untersucht. Eine Änderung von I- auf II-Vollgeschosse begründet sich lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes, an deren Stelle die Bebauung an die zum Teil II-geschossige Wohnbebauung der Landstraße in Titz anschließen. In diesem Bereich kann durch eine Erhöhung der Vollgeschosse die Sichtbeziehung zur Natur und Landschaft verbessert werden. Des Weiteren können die Grundstücke entlang der Ophertener Straße von I- auf II-Vollgeschosse erhöht werden. Zum einen liegen die Grundstücke in der hinteren Reihe um bis zu 3,00 m über den Grundstücken an der Ophertener Straße. Gemäß der Vermessungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ des Dipl.-Ing. J. Tollmann ÖBVI mit Stand 01.02.2005 besteht von dem Flurstück 386 zu den südlich angrenzenden Flurstücken 334 und 335 an der „Ophertener Straße“ ein Gefälle von 1,20 m (106,40 m ü. NHN [Flurst. 386] auf 105,19 m ü. NHN [Flurst. 335]) sowie zu dem Bereich, der durch die 1. Änderung mit II-geschossiger Bauweise bebaubaren Flurstücke 336, 337, 372 und 340 ein Gefälle von 3,0 m (106,40 m ü. NHN [Flurst. 386] auf 103,31 [Flurst. 337]) bzw. 4,0 m (106,40 m ü. NHN [Flurst. 386] auf 102,48 m ü. NHN [Flurst. 340]). Zum anderen wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 29 „Titz 29“ wurde keine Beschränkung der Firsthöhe festgesetzt. Die Regelung der Gebäudehöhe wurde über die Festsetzung von Traufhöhen vollzogen. Demnach wäre durch die heutigen Festsetzungen mit Traufhöhe und Dachneigung von 30° bis 48° eine erheblich höhere Firsthöhe möglich gewesen (9,00 m oder mehr). Eine Einschränkung der vorhandenen Sichtbeziehungen ist demnach nicht zu erwarten. Zum Beispiel würde bei einem 10 m x 10 m Haus, mit einer Traufhöhe von 4 m und einer Dachneigung von 48° die Firsthöhe 9,55 m erreicht werden.</p>	<p>Einstimmiger Empfehlungsbeschluss:</p> <p>Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an.</p>

Bebauungsplan Nr. 29, „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>gung 25°“ vorgetragen. Uns wurde mitgeteilt, dass eine solche Ausführung aufgrund des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich sei. Eine mögliche Alternative war, das bereits parzellierte Grundstück zu vergrößern. Hierdurch konnten wir die Grundfläche des Hauses im Bereich des vorgegebenen Baufensters effektiv nutzen und haben uns mit den Bauvorschriften und den für uns erheblichen Mehrkosten für das Dachgeschoss arrangiert.</p> <p>Ein wichtiger Grund für den Kauf eines Grundstücks in diesem Bereich, im Baugebiet Titz 29, war der bestehende Bebauungsplan. Ruhige Lage, Ortsrand von Titz, bestehender Bebauungsplan, mit einer Sichtbeziehung zur Natur- und Landschaft.</p> <p>Durch eine Änderung des Bebauungsplans würden in diesem Bereich erhebliche Veränderungen für die jetzigen Bewohner und Bauherren entstehen. Die Struktur der eingeschossigen Bebauung wäre nicht mehr gegeben. Die Sichtbeziehung zur Natur- und Landschaft würden für die Grundstücke im Bereich Hinter den Gärten erheblich eingeschränkt, eventuell durch die zweigeschossige Bebauung der Grundstücke angrenzend an die Ophertener Straße gänzlich verbaut.</p> <p>Wir bitten Sie die Änderung im Planungsverfahren nochmals eingehend zu prüfen und abzuwägen ob auf diese Änderung nicht verzichtet werden kann.</p> <p>Gerne würden wir dies auch bei einem Ortstermin zusammen mit Ihnen besprechen.</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Gebäude: 10m x 10m Dachneigung von 48° 1-geschossig</p>  </div> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden 2 textliche Festsetzungen sowie 2 zeichnerische Festsetzungen den heutigen Ansprüchen an ein Wohngebiet im Gemeindegebiet Titz angepasst. Demnach wurde im Zuge der Änderung die Dachneigung von 30° bis 48° auf 25° bis 48° erhöht. Die Dachneigung wird von 30° bis 48° auf 25° bis 48° erhöht. Durch die Festsetzung wird lediglich ein Spielraum von 5° zulässig, welcher sich in der Örtlichkeit nicht wesentlich niederschlägt. Eine Erweiterung der Dachneigung entspricht den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde Titz. Es ist Ziel der Gemeinde Titz die erhöhte Ausnutzbarkeit der Grund-</p>	

Bebauungsplan Nr. 29, „Titz 29“ (1. vereinfachte Änderung); Gemeinde Titz – Ortslage Titz
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>stücke zukünftig weiter zu fördern. Demnach soll der Bebauungsplan dementsprechend geändert und bzgl. der Dachneigungen erweitert werden und somit die Möglichkeit schaffen, auch bei I-geschossiger Bauweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke optimal zu gewährleisten.</p> <p>An den bestehenden Gründen für den Kauf eines Grundstückes ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nur geringfügige Änderungen bzgl. der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan wird auch weiterhin eine Struktur einer Einfamilienhaussiedlung gewahrt, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden dürfen.</p> <p>Die Struktur der eingeschossigen Bauweise wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt, um innerhalb des Baugebietes die Sichtbeziehungen zur Natur und Landschaft nicht einzuschränken. Allerdings besteht bereits heute innerhalb der „Ellipse“ des Plangebietes die Möglichkeit, eine II-geschossige Bauweise umzusetzen, sodass keine durchgängige Struktur innerhalb des Plangebietes gegeben ist. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe war mit den bestehenden Festsetzungen der Dachneigung bereits bei den bestehenden Festsetzungen eine Gebäudehöhe von 9,00 m oder mehr bei eingeschossiger Bauweise möglich.</p> <p>Zum Beispiel würde bei einem 10 m x 10 m Haus, mit einer Traufhöhe von 4 m und einer Dachneigung von 48° die Firsthöhe 9,55 m erreicht werden.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird die Gebäudehöhe daher auf ein verträgliches Maß beschränkt und nicht wesentlich erhöht. Eine Einschränkung der Sichtbeziehungen der bereits bestehenden Bebauung ist nicht ersichtlich.</p>	