

An

III/65.1

Festsetzung des Geländes im Bereich des Bebauungsplanes F 115 „Auf der Hengsberger Seite - Änderung I, Teil 2“ - Ortsbezirk Fehrbach

Die Errichtung von Garagen auf den Grundstücken talseits der Straße Im Hirschenteich war schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grund des Gefälles als problematisch erkannt worden. Deshalb wurde die vordere Baugrenze näher an die Straße herangerückt, statt wie auf der gegenüberliegenden Seite 5 m, wurde der Abstand auf 3 m reduziert.

Nachteil einer näher an die Straße gerückten Garage ist jedoch, dass der Stellplatz vor der Garage entfällt, so dass bei der üblichen Nutzung mit zwei Wohnungen je Grundstück, drei Stellplätze nebeneinander nachgewiesen werden müssen.

Dadurch dass die Strasse ins Gelände eingepasst wurde hat sich das Problem noch verstärkt, da nun noch zusätzlich eine kleine Böschung zwischen natürlichem Gelände und Straßentrasse entstand.

Bereits bei den ersten Bauvorhaben wurde dieses Problem deutlich. Unter Beachtung der zulässigen mittleren Wandhöhe von 3,20 m über natürlichem Gelände für die Garagen, wären Garagen nur zulässig gewesen wenn die Einfahrten wesentlich tiefer als das Straßenniveau angelegt worden wären, jeder hätte abwärts in die Garage fahren müssen. Gleichzeitig ist aber davon auszugehen, dass die Hauseingänge höhenmäßig im Bereich des Straßenniveaus angelegt werden, die Vorgartenfläche also aufgefüllt wird und so das zukünftige Gelände über dem derzeitigen, natürlichen Gelände liegen wird.

Es wurden deshalb für die Beurteilung der Garagen Geländehöhen festgesetzt, die sich aus folgenden Bezugspunkten ermitteln lassen:

Für die Grundstücke Flur-Stücks-Nrn. 2350/1 bis 2350/4, 2351/7 und 2350/8, 2326/6 und 2326/7 ergeben sich folgende Bezugspunkte

- ① = 0,00 m, OK-Straße (Hinterkante Gehweg) an der Grundstücksgrenze
- ② = ① gemessen im Abstand von 5 m zur Hinterkante Gehweg
- ③ = Traufhöhe entfällt
- ④ = -0,50 m gemessen im Abstand von 11 m zur Hinterkante Gehweg
- ⑤ = natürliche Geländehöhe an der hinteren Grundstücksgrenze.

Für die Grundstücke Flur-Stücks-Nrn. 2351/5 und 2350/6, 2326/4 und 2326/5 (Gelände noch steiler) ergeben sich folgende Bezugspunkte:

- ① = 0,00 m, OK-Straße (Hinterkante Gehweg) an der Grundstücksgrenze
- ② = -0,50 m gemessen im Abstand von 5 m zur Hinterkante Gehweg
- ③ = +2,30 m Traufhöhe
- ④ = -1,00 m gemessen im Abstand von 11 m zur Hinterkante Gehweg
- ⑤ = natürliche Geländehöhe an der hinteren Grundstücksgrenze.

Der Baueingabeplan ist vom Grundstücksnachbarn unterschreiben zu lassen.

Stadtplanungsamt

gez. Klaus-Peter Klug