

Stadt Bühl,
Stadtentwicklung - Bauen – Immobilien
Sachgebiet Stadtplanung / GIS
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

FAHRBELEG			
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien			
14. März 2016			
FBI		Assz.	
1	2	3	4
1	2	3	4

Bühl:Moos, 13.03.2016

Bebauungsplan „Hofmatten“ der Stadt Bühl, Gemarkung Moos (Entwurf)
Einspruch: Wandhöhe

Sehr
Sehr
Sehr

zu o.g. Bebauungsplan möchte ich gern folgenden Einwand vorbringen, mit der Bitte um nochmaliger Betrachtung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird laut Planeintrag mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m festgelegt. Die Begründung dafür ist in der Städtebaulichen Begründung unter Punkt 5.2 zu finden.

Ich respektiere die Arbeit der Abteilung Stadtentwicklung, die mit großem Aufwand und kompetentem Sachverstand diesen Plan erstellt haben. Mir steht auch fern die Umsetzung dieses Baugebiets zu verzögern, aber ein Wandhöhe von 4,50 m erscheint mit viel zu niedrig. Erlaubt sind zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus. Bei einer Wandhöhe von max. 4,50 m beginnt die Schräge je nach Ausführung bereits bei einem Meter. Das macht das Bauen nicht attraktiv. In vielen umliegenden Gemeinden liegt die Wandhöhe bei 6.80 – 7,00 m, auch am Ortsrand. Mir erscheint das als eine große Einschränkung nur bis max. 4,50 m Wandhöhe bauen zu können. Eine Erhöhung auf bis zu 7,00 m lässt viel mehr Flexibilität und individuelles Bauen zu. Gerade in der heutigen Zeit wo es so viel Möglichkeiten gibt, sollte man die Kreativität nicht so gravierend einschränken. Ich erinnere an die kleinen niedlichen Bungalow-Siedlungen, alle Häuser schön gleichmäßig nebeneinander, schön in Reih und Glied. Wenn man heute durch Neubaugebiete geht hat jedes Haus seinen eigenen Stil. Das verbinde ich mit Großzügigkeit und Offenheit. Nicht jeder Bauherr möchte die volle Wandhöhe ausnutzen, aber er hätte die Möglichkeit, oder könnte bei einer evt. Erweiterung das Dach anheben. Bei 4.50 m bleibt da kein Spielraum. Auch in der sensiblen einsichtigen Ortsrandlage wie in Moos sind Häuser mit einer Wandhöhe von 7 m keine Hochhäuser. Außerdem wurden in diesem Gebiet bereits Gebäude mit diesem Wandmaß fertiggestellt. Ich würde mich freuen, wenn mein Einwand diskutiert wird und würde eine positive Entscheidung zu einer Anpassung der Wandhöhe begrüßen.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung

Im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf war die Wandhöhe auf 4,5 m festgesetzt, wurde jedoch bereits zur Behandlung des Bebauungsplanentwurfes im Gemeinderat auf eine Höhe von insgesamt 4,8 m angehoben. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes am Ortsrand wurden bewusst geringere Gebäudehöhen gegenüber der Ortsmitte festgesetzt, um eine Abstufung zur freien Landschaft erreichen zu können. Mit einer Wandhöhe von 4,8 m können die Gebäude immer noch bis zu 2-geschossig in Erscheinung treten, was für ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausgrundstücken am Siedlungsrand als ausreichend angesehen wird. Die Wandhöhe der bestehenden Gebäude im Plangebiet wird an die Bestandssituation angepasst.

Einer weiteren Erhöhung kann nur für den innenliegenden Bereich des Neubaugebietes zugestimmt werden. Somit wird der Stellungnahme insoweit entsprochen, als dass für die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes die zulässige Wandhöhe auf insgesamt 6,0 m angehoben wird, für die Baureihe am Siedlungsrand jedoch die 4,8m Wandhöhe beibehalten werden. Hierdurch bleibt eine Abstufung zum Siedlungsrand erhalten.