

An den Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Steven Günther-Scharmann

Roßdorf, 13.1.2019

Die folgende Anfrage an den Gemeindevorstand soll bitte bei der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung beantwortet werden

Anfrage zum Bauvorhaben Brunnersweg 5-7

1. Gestaltungsordnung

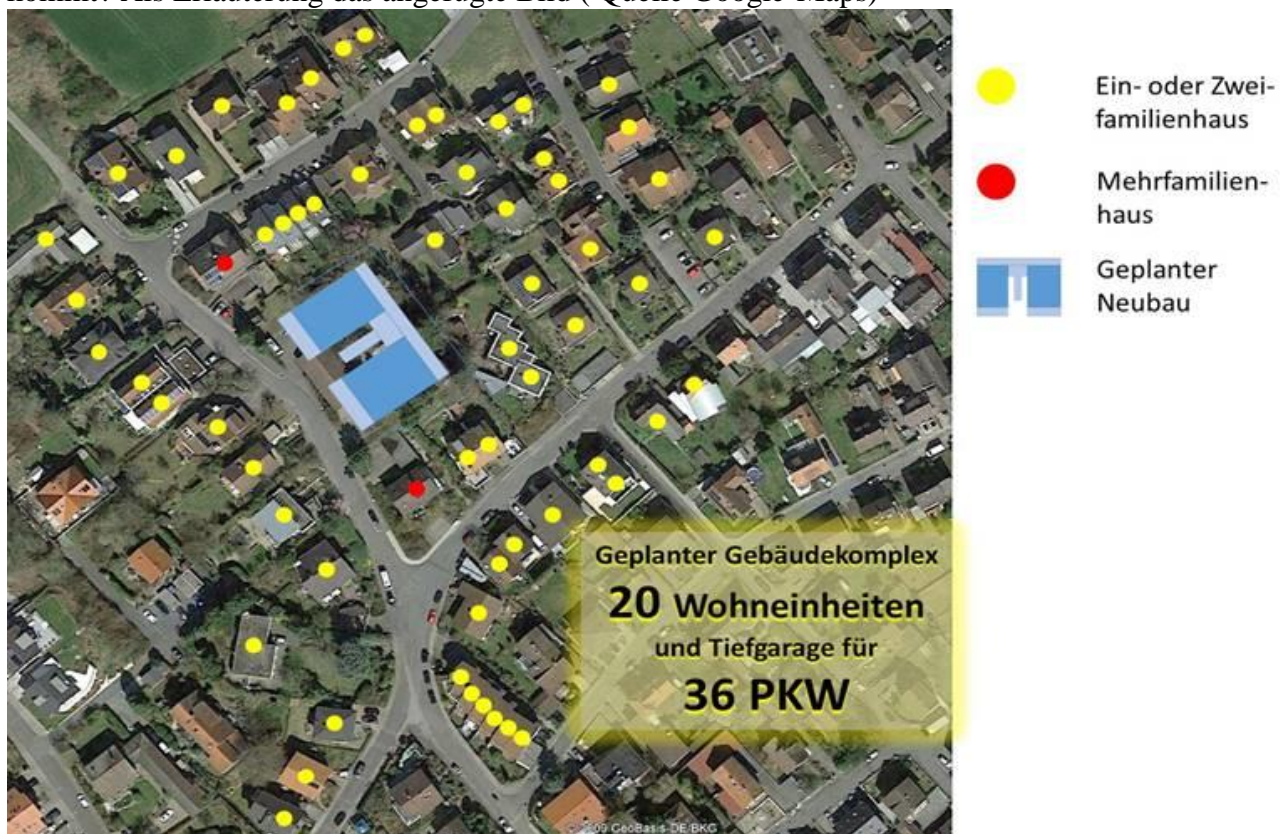
1.1. Hat der Gemeindevorstand geprüft, ob diese beiden Großgebäude mit je 25 mal 17 Metern ins dortige Ortsbild passen, und zu welchem Ergebnis ist er gekommen?

Zur Erläuterung hier der Gesetzestext, und eine aufgrund von Google-Maps gestaltete Ansicht.

§ 9 HBO – Gestaltung

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Sie dürfen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. (Quelle: HBO)

1.2 Wie bewertet der Gemeindevorstand die Ansicht, dass sowohl durch die Form, den Maßstab als auch dem Verhältnis der Baumassen im Vergleich mit der Bebauung des Areals Brunnersweg/ Steinackerstraße/ Alte Dieburgerstraße es zu einer „Verunstaltung“ des gesamten Bereichs kommt? Als Erläuterung das angefügte Bild (Quelle Google-Maps)



2. Abweichung von der im Bebauungsplan vorgeschriebene Traufhöhe von 6,5 Meter über dem natürlichen Gelände

2.1 Welche Abweichung von der im Bebauungsplan vorgeschriebene „Höhe der Traufe 6,5 Meter über dem natürlichen Gelände, gemessen auf der Talseite, auf der Mitte des Gebäudes“ wurde vom Gemeindevorstand genehmigt,

2.2 Warum hat der Gemeindevorstand eine Abweichung von der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Traufhöhe genehmigt?

2.3 Welche Fotos von Gebäuden der Nachbarschaft wurden von den Antragsstellern heran gezogen, bei denen mit oder ohne Genehmigung Abweichungen behauptet und als Indiz heran gezogen wurden, dass auch bei dem Neubauprojekt eine Abweichung möglich sei? Wie hat der Gemeindevorstand diese Nachbarschaftsbetrachtung in seinen Abweichungsbeschluss einbezogen?

2.4 Welche Talseite wurde heran gezogen? Bitte benennen Sie den exakten Messpunkt für die Bestimmung der Traufhöhe. Bitte spezifizieren Sie das auf das jeweilige Gebäude.

3. Abweichung von der im Bebauungsplan gültigen Grundflächenzahl von 0,4 (also 40% des Geländes dürfen überbaut werden)-

Für alle Nachbargrundstücke gilt eine Ausnutzung des Grundstücks mit höchstens 40% der Bebauung (GRZ 0,4)

3.1 Was genau hat der Gemeindevorstand als Abweichung vom Bebauungsplan zugelassen?

3.2 Aus welchen sachlichen Gründen wurden bei diesem Grundstück höhere Werte als im Bebauungsplan zugelassen?

3.3 Wie hoch ist die von der Gemeinde genehmigte Abweichung

3.4 Hat der Investor bei der Berechnung der Grundflächenzahl (Ausnutzung des Geländes) auch die Einfriedungen, Stützmauern einberechnet, die von der Gesamtfläche abzuziehen sind? Nach unseren Berechnungen würde allein dadurch das zulässige Maß von 0,4 überschritten.

4. Tatsächliche Gebäudehöhe

4.1 Hat die Gemeinde die Angaben der Bauherren über die tatsächliche Grundstückshöhe überprüft?

4.2 Finden sich die tatsächlichen Grundstückshöhen in den Unterlagen des Planers wieder? Hier geht es darum, dass das Gelände in drei Richtungen abfällt. Auf den uns vorliegenden Plänen wird es aber als ebenes Gelände gezeichnet.

5. „Tatsächliche Höhe des Geländes“

5.1 Wurden die tatsächlichen Höhenmeter einberechnet?

5.2. Mit welchem Messverfahren wurde die im Bebauungsplan vorgeschriebene Maßeinheit „Natürliche Geländehöhe“ gemessen.

5.3 Und an genau welchem Punkt wurde der Bezugspunkt gesetzt?

5.4 Im Bauplan findet sich die OKFFB des Erdgeschosses = +0,00 = 217,90. Wie hoch über dem „natürlichen Gelände“ liegt das? Wo ist der Bezugspunkt?

6. Größe und Maße der Tiefgarage

Der Investor gibt bei der Planung der Tiefgarage eine Gesamtfläche von circa 900qm an. Der Umriss der Garage ist aber mehr als 1300qm. Bei Einbeziehung der Verkehrsflächen deutlich über 1100qm

6.1 Müssen bei Garagen nicht auch die Verkehrsflächen (Zufahrt, Rampen, Aufzüge) einberechnet werden? Dann wäre die Garage deutlich größer als 1000qm (Grenze zur Großgarage) und würde breitere Zufahrten, mehr Lüftungstechnik erfordern.

6.2 Ist die Berechnung der Bauherren korrekt? Hat der Gemeindevorstand das überprüft und zu welchem Ergebnis ist er gekommen?

6.3 Ist die Tiefgarage mit den heutigen Autos befahrbar? Reichen die Verkehrsflächen aus, um Fahrzeuge darin zu bewegen?

6.4 An welcher Stelle ist die Entlüftung der Tiefgarage vorgesehen? Mit welchen Schadstoffkonzentrationen muss hier gerechnet werden? Welche Schallbelastungen sind hier zu erwarten?

7. Rechtsgrundlage für Befreiungen

7.1. Hat der Gemeindevorstand bei der Abweichung vom Bebauungsplan berücksichtigt, dass dieses Großbauwerk völlig von der dort üblichen Bebauung abweicht, und zu welchem Ergebnis ist er bei der Abwägung gekommen?

7.2. Welche im Gesetz für den Bauherren geforderte Härte hat der Gemeindevorstand bei seiner Genehmigung einer Befreiung abgewogen? Welche öffentlichen Belange bei dieser Abweichungsgenehmigung überwiegen die nachbarlichen Interessen?

7.3. Hat der Gemeindevorstand bei der Befreiungsgenehmigung entschieden, dass diese beiden Großgebäuden keinen „Fremdkörper im Ortsbild darstellen“?

Als Info:

Baugesetzbuch: § 31 Ausnahmen und Befreiungen

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (...)

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In den dazugehörigen Gestaltungssatzungen wird hierzu folgendes gesagt:

§ 8 Befreiungen

Befreiungen von den vorstehenden Bestimmungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird und die Abweichung im Ortsbild keinen Fremdkörper darstellt

Verfahrensablauf

8.1 Der Bauantrag wurde nach dem vereinfachten Verfahren eingereicht und genehmigt. Welche Auswirkung hat das für die Beteiligung der gemeindlichen Gremien, der Öffentlichkeit und der Nachbarn?

8.2 Welches Ergebnis hat die Beteiligung der Brandschutzfachleute bezüglich der Rettungswege ergeben?

8.3 Welches Ergebnis hat die Beteiligung der für Wasserversorgung und Kanalisierung zuständigen Fachleute ergeben?



Für DIE GRÜNEN: Frieder Kaufmann