ANLAGE 7

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Bürger 1, Stellungnahme vom 16.05.2011: Entsprechend dem persönlichen Gespräch mit [redacted] sind wir mit der Regelung der Abstandsflächen zwischen den Häusern Federburgstr. 72 und 74 nicht einverstanden. Bereits mit Schreiben vom 18.06.2009 unter Punkt 3 haben wir auf die besondere Situation der "Doppelhäuser" bzw. der geschlossenen Bauweise hingewiesen. Die geschlossene Bauweise wurde auch im Zusammenhang mit dem Bau des Wintergartens (Federburgstr. 72) am 19.12.2001 festgestellt. Im Untergeschoss grenzen Aufenthaltsräume direkt aneinander, im Erdgeschoss Garagen und im I. OG Terrassen/Wintergärten. Es ist uns wichtig dass dies im neuen Bebauungsplan wieder möglich ist, da die Grundstücksbreiten für eine derartige Bebauung vom teilenden Eigentümer [redacted] gewählt wurden. Für eine Bebauung nach neuem B-Plan sind die Grundstücke zu schmal.	**Wird nicht berücksichtigt** Die Festsetzung erweiterter Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sowie eine maximal zulässige Gebäudelänge sind wesentliche Ziele der Bebauungsplanung, um die Erlebbarkeit des Hangs, die Durchgrünung, die Freihaltung der lokalen Kaltluftabzugsbahnen, die Erhaltung der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sowie die Fernwirkung einzeln stehender Gebäude von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales zu sichern. Die mögliche Bebauungstiefe des festgesetzten Baufensters sowie die festgesetzte Anbauzone ermöglichen unter Einhaltung der erweiterten Abstandsflächen eine angemessene Ausnutzung und Bebaubarkeit der Grundstücke. Bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.
2.	Bürger 2, Stellungnahme vom 24.05.2011: Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht entsprechend der Einschriebe nur Baueingaben mit Sattel- und Walmdächern. Somit sind alle anderen Dachformen ausgeschlossen. Vor allem in der vorderen Federburgstraße, auf die in den Begründungen des öfteren beispielgebend verwiesen wird, lässt sich unschwer er-	**Wird nicht berücksichtigt** Geneigte Dächer und deren Erscheinungsbild als fünfte Fassade eines Hauses prägten den Bannegghang seit den Anfängen der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle. Die Festsetzung geneigter Dachformen ist daher eine wesentliche Ergänzung der Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe, um das Stadtbild entlang

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	kennen, dass die Heterogenität der Dachformen sehr positiv wahrgenommen wird. Warum wird der Bebauungsplanentwurf ausschließlich auf die o. g. beiden Dachformen beschränkt? Die eigens für Dachnutzungen im 18.Jahrhundert geschaffenen Mansarddächer eignen sich gestalterisch für die hierfür unerlässlichen Gauben weitaus besser als Sattel- oder Walmdächer, die ehemals bloße Speicherräume waren. Meines Erachtens sind Mansarddächer weitgehend aus der Mode gekommen, weil nahezu die meisten Bebauungspläne nur die beiden o. g. Dachformen nennen. Dazu müsste dann jedoch entsprechend den historischen Vorbildern die Dachneigung von 25° bis 70 ° erlaubt werden. Wieso kann die Dachform nicht grundsätzlich freigegeben werden? Auf Grund der vorgegebenen Wand- und Gebäudehöhe sind Entgleisungen in städtebaulicher Hinsicht weitgehend auszuschließen.	der Federburgstraße sowie die Fernwirkung des Bannegghangs zu sichern. Mansarddächer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in unmittelbarer Fortsetzung der Federburgstraße nicht vorhanden, weshalb diese als für diesen Teil der Federburgstraße nicht gestaltbildende Dachform zu werten ist und daher nicht als mögliche Dachform festgesetzt wird
3.	Bürger 3, Stellungnahme vom 23.05.2011: Grundlage des Einspruchs sind die in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan dargelegten Erläuterungen, deren Umsetzung in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan aus Sicht der Einsprechenden in den nachfolgenden Belangen nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Dazu gehören: 1. Zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens durch nicht vorgesehene Beschränkung der Wohneinheiten und Nutzungsmöglichkeiten entsprechend WA. 2. Keine ausreichenden Stellplätze für den zunehmenden ruhenden Verkehr in der Federburgstraße, insbesondere für die in dieser Wohngegend üblichen Zweitfahrzeuge. 3. Zunahme der Verkehrsgefährdung für den Zweiradverkehr in	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	beiden Richtungen. Keine ausreichenden Ausweichmöglichkeiten. 4. Unzureichende Annahme der von der Tettnanger Straße aus erschlossenen Tiefgaragenstellplätze auf Grund ihrer räumlichen und baulichen Trennung von den Wohngebäuden. 5. Die ökologischen Aspekte der Durchlüftung und Grünzonen werden durch mögliche Nebenbauwerke und Carports nicht ausreichend beachtet. 6. Die Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 0,9 sowie die geforderte Satteldachform werden begrüßt, jedoch lässt die Formulierung einen Anteil von Flachdächern und Dachterrassen bis zu 20% der Gebäudegrundrissfläche zu. Durch die nicht DIN-konformen Begriffe ergeben sich Lösungsmöglichkeiten, bei denen sich trotz vorgelegter Testentwürfe im Rahmen der Genehmigungsverfahren Streitfälle nicht vermeiden lassen.	
	Vorschläge für inhaltliche Veränderung in den textlichen Festsetzungen: Zu 1. Seite 3, "1. Art der baulichen Nutzung", 1.1 Allgemeines Wohngebiet: Beschränkungen auf Nutzungen im WA, bei denen durch Waren- und Publikumsverkehr kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die unter "Zulässig" angegebenen Nutzungen sollen unter "Ausnahmsweise" aufgenommen und von Fall zu Fall im Genehmigungsverfahren überprüft werden.	**Wird nicht berücksichtigt** Um die Flexibilität möglicher mit dem Wohnen allgemein verträglicher Nutzungsmischungen an diesem relativ innenstadtnahen Standort erhalten zu können, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ohne weitergehende Einschränkung der zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO geboten. Flächenintensive Nutzungen und Nutzungen, die Andienungsverkehr erzeugen werden zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.
	Zu 2. Außer den im Bauantrag nachzuweisenden Stell- bzw. Garagenplätzen ist im Rahmen der Genehmigung darauf hinzuweisen, dass keine zusätzlichen Stellplätze in der Federburg-	**Wird nicht berücksichtigt** Die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	straße für die Bewohner zur Verfügung stehen.	nachzuweisen. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht notwendig.
	Zu 3. Auf die ständige Verkehrsgefährdung für die Zweiradfahrer wird im B-Plan nicht gebührend eingegangen. Es fehlen die Hinweise auf gesicherte Ausweichstellen.	**Wird nicht berücksichtigt** Die bauliche Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, die nur den rechtlichen Rahmen durch die allgemeine Festsetzung von Verkehrsflächen geben kann. In der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, die Straßenraumgestaltung der Federburgstraße unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und der zur Verfügung stehenden Flächen neu zu ordnen. Im Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand festgesetzt.
	Zu 4. Im B-Plan sollte eine direkte fußläufige Verbindung von den Tiefgaragenstellplätzen an der Tettnanger Straße zum jeweiligen Wohnhaus gefordert werden, um die Nutzungsbereitschaft zu erhöhen und das Verkehrsaufkommen in der Federburgstraße zu reduzieren.	**Wird nicht berücksichtigt** Durch die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen besteht die Möglichkeit derartige Wege auf dem Grundstück anzulegen oder durch andere Maßnahmen die Stellplätze mit dem Hauptbaukörper zu verbinden. Weitergehende Verpflichtungen sind aus rechtlichen Gründen nicht möglich.
	Zu 5. "3. Bauweise, " Seite 5, Punkt 3. 3 Aus ökologischen Gründen sollte darauf hingewiesen werden, dass Carports und Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nicht erlaubt sind.	**Ist bereits berücksichtigt** Innerhalb der erweiterten seitlichen Abstandsflächen sind Gebäude und Gebäudeteile - wodurch Garagen und Carport eingeschlossen sind - nicht zulässig. Der hangabwärts fliessende Kaltluftdurchfluß ist daher gewährleistet.
	Zu 6. Seite 8 "0. Örtliche Bauvorschriften", 1.1, Absatz 4: Der Begriff "Flachdach" ist insofern irreführend und sollte gestrichen werden, da Dachflächen It. B-Plan grundsätzlich geneigt sein müssen (siehe Testentwürfe). Die Anzahl und Größe der	**Wird nicht berücksichtigt** Die Festsetzung ermöglicht einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum, dessen weitergehende Beschränkung zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Gaupen sollte auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, so dass der Charakter eines Satteldaches erhalten bleibt. (Vorderkante der Gaupen nicht fassadenbündig und Gaupen nicht bis Firsthöhe). Dachausbauten in Form von Mansarddächern sind nicht möglich. Der Begriff "Dachterrasse" umfasst offene nutzbare Grundflächen auf Geschossdecken, ohne Überdachung.	nicht als notwendig angesehen wird.
	Einspruch betreffend "Begründung zum B-Plan": Punkt 12. Begründung der Festsetzungen, Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze, Seite 15, letzter Absatz: Im Sinne der textlichen Aussagen zur Garagenanordnung in der Tettnanger Straße wird davon ausgegangen, dass diese auch für Stellplätze entsprechend gelten.	**Ist bereits berücksichtigt** Entlang der Tettnanger Straße ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, der nur auf einer Breite von 6,5m für Zufahrten unterbrochen werden darf. Von dieser Festsetzung sind auch Stellplätze erfasst.
	Punkt 13, Beteiligung der Öffentlichkeit, Seite 16: Anlässlich der öffentlichen Bürgerinformation am 10.02.2010 wurde von Betroffenen der Hinweis gegeben, dass die Verkehrszunahme durch die zusätzliche Bebauung verursacht wird, weshalb eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gefordert wurde und weiterhin gefordert wird. Dies gilt auch für Baumaßnahmen in der Urban- und der Stauferstraße. Die Begründung, der Verkehr resultiere ausschließlich aus der Wohnbebauung der Federburgstraße ist falsch.	**Wird nicht berücksichtigt** Die Federburgstraße hat auf Grund des historisch gewachsenen und beengten Straßenraums keine Bedeutung als Schleichweg für den motorisierten Individualverkehr. In der der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden Verkehrszählung konnte nicht belegt werden, dass die Verkehrsbelastung der Federburgstraße nicht aus dem Eigenverkehrsaufkommen des Quartiers selbst resultiert. Die Verkehrsuntersuchung basiert auf einer Abschätzung von maximal möglichen Wohnungen, die von der Federburgstraße erschlossen werden könnten und kommt zum Ergebnis, dass die Federburgstraße auch für dieses Worst-Case-Szenario ausreichend leistungsfähig ist. Es ergibt sich daher, sowie auf Grund der in vielen Gebäuden bereits schon vorhandenen unterschiedlichen Anzahl von Wohnungen, kein städtebaulicher Grund die Anzahl der Wohnungen in dem Quartier zu begrenzen. Die Festsetzungen und Vorschriften zu Anordnung von Stellplätzen vorrangig entlang der Tettnanger Straße wird als ausreichend angesehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zusätzliche Empfehlungen Verkehrsneuordnung In einer Verkehrsneuordnung sollte erreicht werden, dass außer den Stellplätzen für Besucher und Andienung zusätzliche Anwohnerparkplätze nur für Gebäude mit Bestandsschutz beantragt und ausgewiesen werden können. Auf den restlichen Flächen sollte Parkverbot bestehen, soweit sie nicht bereits für die Erschließung der Gebäude frei zu halten sind. Durch diese Maßnahmen kann erreicht werden, dass zweispurige Verkehrsflächen geschaffen werden, durch die ein ausreichend breiter Verkehrsfluss insbesondere für Zweiradverkehr gewährleistet werden kann. Im Sinne der Verkehrsberuhigung in der südlichen Federburgstraße wäre es vorteilhaft, die bestehenden Bordsteine zu entfernen und die Verkehrsfläche so zu gestalten, dass sich eine größere aber zugleich ungesicherte Bewegungsfreiheit und damit Verantwortung für das Verkehrsverhalten ergibt. (Kein Fahr- und Gehwegprivileg mehr, siehe Kirchstraße und Obere Breite Straße!)	**Wird zur Kenntnis genommen** Die bauliche Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, die nur den rechtlichen Rahmen durch die allgemeine Festsetzung von Verkehrsflächen geben kann. In der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, die Straßenraumgestaltung der Federburgstraße unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und der zur Verfügung stehenden Flächen neu zu ordnen.
	Zu "B. Kennzeichnungen und Hinweise", Seite 8, Punkt 8: Im Baugenehmigungsverfahren muss formuliert werden, dass es im Interesse der Betroffenen liegt, ein Beweissicherungsverfahren der umgebenden Bestandsobjekte (Gebäude, Freianlagen und Straßen) durch den Verursacher durchführen zu lassen.	**Ist bereits berücksichtigt** Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.
4.	Bürger 4 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 26.05.2011: 1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im Plangebiet befindlichen Flurstücks [redacted]. Unsere Mandantin konnte der Schwäbischen Zeitung entnehmen, dass der technische Ausschuss am	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	13.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans "Teilbereich 2 Minneggstraße/Federburgstraße/Tettnanger Straße" vom 23.03.2011 zugestimmt und beschlossen hat das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin darf ich nachfolgende Stellungnahme abgeben: 2. Das Plangebiet ist von unterschiedlicher Wohnbebauung geprägt. Beispielsweise befindet sich auf dem [redacted] Flurstück Nr. 1430/4 Federburgstraße 76 ein [redacted] im Jahre 2008 errichtetes Familienwohnhaus mit Garagenzeile an der Tettnanger Straße. Zu den vorgesehenen einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen darf wie folgt vorgetragen werden:	
	a) Maß der baulichen Nutzung Bei der Geschossflächenzahl sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen auch nicht - Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihre Umfassungswände vollständig mit berechnet werden. Der Bundes- wie der Landesgesetzgeber achten vor allem im Hinblick auf § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB darauf, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Insbesondere ist in Innenstadtbereichen eine Nachverdichtung vorzunehmen. Dadurch, dass im Bebauungsplan die oben genannte Anrechnungsweise folgen soll wird eine Nachverdichtungsempfehlung von Baulücken eingeschränkt. Durch die vorgesehene Anrechnungsmethode kann es sein, dass ein Ausbau von Dachgeschossen oder einem Hanggeschoss nicht möglich wäre. Deshalb sollte eine Orientierung nach den Regelungen der derzeitigen Baunutzungsverordnung gegeben sein, wonach keine Mitanrechnung erfolgen solle.	**Wird nicht berücksichtigt** Ziel der Bebauungsplanung ist u. a.die Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung wie sie der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang entspricht und die Grundstücksausnutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Erweiterte seitliche Abstandsflächen, Gebäudelängenbeschränkung und die vollständige Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen werden als städtebaulich notwendiges und angemessenes Mittel zur Zielerreichung gesehen. Den Anforderungen von § 1a BauGB wird mit den Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	b) Bauweise Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt auf jeder Seite 4 m. Bei schmalen Grundstücken führt dies dazu, dass eine vernünftige Bebauung nicht möglich ist. Hier sollten lediglich die nach der LBO vorgesehenen Grenzabstände als regulativ gelten. In der Ausbauzone, insbesondere auf dem Baugrundstück unserer Mandantin ist ein Pultdach bzw. ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Dies ist mehr als unglücklich, da diese Bauteile sich bestens als Freisitz eignen. Sowohl auf einem Pultdach als auch einem begrünten Flachdach ist ein Freisitz kaum sinnvoll weshalb im Bebauungsplan diese Bauweise entfallen sollte.	**Wird nicht berücksichtigt** Unter Anwendung der Festsetzungen zu den seitlichen Abstandsflächen haben Testentwürfe auf Grundstücken, die Veränderungsdruck unterworfenen sind ergeben, dass städtebaulich angemessene Gebäude entwickelt werden können. Im Übrigen entspricht es den den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanung mit erweiterten seitlichen Abstandsflächen die Erlebbarkeit des Hangs, die Durchgrünung, die Freihaltung der lokalen Kaltluftabzugsbahnen, die Erhaltung der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sowie die Fernwirkung einzeln stehender Gebäude von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales zu sichern. Das in der Anbauzone festgesetzte Flachdach kann als Dachterrasse genutzt werden. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ist es dann von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.
	c) Örtliche Bauvorschriften Bei diesen ist allgemein zu bemerken, dass die enge Festlegung von Gebäudehöhe, Wandhöhe, Dachneigung, Dachaufbau und Anbauzone keine Gewähr für eine gute Architektur ist. Hierauf sollte allgemein verzichtet werden, stattdessen könnte die Formulierung eines Volumenmodells mittels Baumassenzahl hilfreich sein.	**Wird nicht berücksichtigt** Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen wird ein städtebaulich und straßenraumverträgliches Volumen definiert. Diese Festsetzungen gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften sind zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung wie sie der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang entspricht notwendig. Die Festsetzung von Baumassenzahlen ist hierfür ungeeignet und unzureichend, da eine Feingliederung der Baukörper nicht möglich ist.
	d) Tiefgarage Auf dem Grundstück unserer Mandantin sollen nur Tiefgarage	**Wird nicht berücksichtigt** Zur verkehrlichen Entlastung der Federburgstraße sollen Stellplätze

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sein. Von der Tettnanger Straße ist beim Grundstück nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 6,5 m zulässig. Durch die Formulierung besteht praktisch ein Zwang zum Bau einer Tiefgarage, vor allem im Hinblick auf die Zufahrt, die eine Kostenexplosion nach sich zieht und eine sinnvolle behutsame Entwicklung der Baugrundstücke verhindert.	für Kraftfahrzeuge vorrangig von der Tettnanger Straße aus anfahrbar sein. Innerhalb der überbaubaren Flächen und unter Einhaltung der erweiterten seitlichen Abstandsflächen sind Garagen auch entlang der Federburgstraße möglich. Die Begrenzung der Zufahrtsbreite entlang der Tettnanger Straße ist zur weitgehenden Erhaltung der die Straße in diesem Abschnitt prägenden Grünstrukturen sowie zur Erhaltung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum erforderlich.
5.	Bürger 5 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 26.05.2011: Grundsätzlich werden die Intensionen dieser planungsrechtlichen Festsetzungen gutgeheißen und akzeptiert, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass der Bereich des Gebietes WA 2 sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen aufweist, weshalb die vorgesehene Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl mit 0,9 und der weiteren einschränkenden Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß A 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen keine gerechte Abwägung im Hinblick auf die unterschiedliche Größe der Grundstücke und der daraus abzuleitenden Geschossflächenzahl ermöglicht wird. Zu akzeptieren ist, dass seitens des Stadtplanungsamtes Fehler der Vergangenheit hinsichtlich übermäßiger Verdichtungen im Bereich Federburgstraße und Bannegghang Anlass geben, eine sensiblere Stadtplanung zu entwickeln, jedoch sollte dies zu einer angemessenen Relation zwischen Grundstücksgröße und zulässiger Geschossflächenzahl führen. Es wird daher beantragt, die zulässige Geschossflächenzahl für das Gebiet WA 2 auf 1,0 festzusetzen, wobei hinsichtlich der Berechnungsfestsetzung der Geschossflächenzahl in A 2.2 die einschränkenden Festsetzungen be-	**Wird nicht berücksichtigt** Unter Anwendung der Festsetzungen zu den seitlichen Abstandsflächen haben Testentwürfe auf Grundstücken, die Veränderungsdruck unterworfenen sind ergeben, dass städtebaulich angemessene Gebäude entwickelt werden können. Im Übrigen entspricht es den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanung die Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung wie sie der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang entspricht zu gewährleisten, und die Grundstücksausnutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl und die vollständige Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen werden als städtebaulich notwendiges und angemessenes Mittel zur Zielerreichung gesehen. Gerade im Hinblick auf die unterschiedliche Größe der Grundstücke im Plangebiet ergibt die gewählte Festsetzung einer Verhältniszahl bei Grund- und Geschoßflächenzahl eine gerechte Grundlage für die zukünftige Grundstücksausnutzung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	stehen bleiben sollen. Vermerkt sei, dass bei der Errichtung einer zulässig vorgesehenen Tiefgarage zusätzlich zu Treppenanlagen eine Aufzugsmöglichkeit vorzusehen ist, so dass sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Berechnung der Geschossflächenzahl eine weitergehende Einschränkung ergibt.	
6.	Bürger 6, Stellungnahme vom 14.08.2011: Vor kurzem habe ich gemeinsam mit meiner Frau die Dachgeschosswohnung im Gebäude [redacted] erworben und zwar in der Absicht, diese selbst zu beziehen. Da die vorhandenen zur Tettnangerstrasse orientierten teilweise sehr großen Dachflächenfenster austauschbedürftig sind hat ein Gespräch mit einem Zimmermeister und einem Architekten ergeben dass es sinnvoll wäre anstatt neuer Veluxfenster Gaupen einzubauen. Neben einer höheren Wohnqualität, besserem Schutz vor Hagelschäden u. Nässe wäre das Vorhaben auch energetisch sinnvoller. Durch ausführliche Gespräche [redacted] wurde ich darüber informiert, dass aktuell ein neuer Bebauungsplan kurz vor der Verabschiedung steht, der auch das Gebäude [redacted] einschliesst. Mir wurde dargelegt, dass das Ziel des neuen Bebauungsplanes eine weniger exzessive Nutzung der Grundstücke bei neuen noch anstehenden Bauvorhaben sei (Geschossflächenzahl etc). Nach den Ausführungen [redacted] kann meinem Antrag auf Genehmigung zum Einbau zweier Gaupen durch die verhängte Veränderungssperre scheinbar nicht ohne weiteres zugestimmt werden. Eine nachträgliche "Befreiung" scheint auch fraglich und aufwendig zu sein. Da die besagte Wohnung momentan leer steht, monatlich sehr hohe Kosten verursacht und ein Bezug vor besagter Sanierung sinnvollerweise nicht möglich ist stelle ich fol-	**Wird nicht berücksichtigt** Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte im Zeitraum vom 26.04.2011 bis einschließlich 26.05.2011. Die Stellungnahme ging nach Ablauf dieser Frist ein, wonach diese gemäß § 3 (2) BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben kann. Dennoch kann die Stellungnahme inhaltlich gewertet werden: Die Länge der bereits vorhandenen Dachaufbauten sowie die vorhandene Geschoßflächenzahl erreichen bzw. überschreiten bei dem betreffenden Gebäude die Obergrenzen der geplanten Zulässigkeit i. S. der Bebauungsplanfestsetzungen. Es handelt sich somit um eines der großvolumigen Gebäude, die mit ihrer bereits erfolgten baulichen Verdichtung nicht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich entsprechen. Ziel der Bebauungsplanung ist u. a. die Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung wie sie der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang entspricht sowie die Fernwirkung einzeln stehender, mit ruhigen Dachflächen versehener, Gebäude von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales zu sichern und die Grundstücksausnutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten entfalten eine Fernwirkung, welche die Dachfläche als fünfte Fassade eines Hauses zu stören in der Lage ist. Dachaufbauten wirken darüber

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	genden Antrag: Bitte ergänzen bzw. modifizieren Sie den Entwurf des zur Verabschiedung stehenden Bebauungsplanes in der Weise, dass uns der Einbau der Gaupen ermöglicht wird. Gründe: 1. Für uns wäre die Genehmigung sehr wichtig, da mit relativ niedrigem finanziellen Aufwand die Wohnqualität der bestehen-den Wohnung deutlich besser würde. 2. Den Zielen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes würde nicht widersprochen. Lediglich würde eine sachgerechte und sinnvolle Lösung für einen "Einzelfall" ermöglicht. Die faktische, rechnerische Zunahme der Wohnfläche wäre meiner Meinung nach vernachlässigbar klein und spielt sich in Bezug auf die Gesamtwohnfläche des Gebaudes im Bereich von Faktor 0,00? ab. (in Bezug auf die ca 1.000 qm Wohnfläche des Gebäudes) 3. Der Einbau der Gaupen fuhrt nicht zu einer intensiveren Nutzung d. h. es kommt zu keiner Zunahme der Personen, des Verkehrs etc. im Plangebiet. Das Haus ist zudem ohnehin nur von einer sehr kleine Anzahl von Personen bewohnt, die hauptsächlich über die Tiefgarage Tettnanger Straße das Haus betreten. 4. Die Gesamtansicht des Gebäudes würde nicht gestört, da die Gaupen in Bezug zur Dachrinne beachtlich zurückgesetzt zu stehen kämen. Weiterhin ist eine optisch zurückhaltende grazile Ausführung geplant. 5. Auf die nach der LBO scheinbar genehmigungsfrei mögliche Anbringung eines "kalten Wintergartens" könnte verzichtet werden und der Gesamteindruck des Hauses wäre deutlich gefälliger. 6.Die energetische Gesamtbilanz des Gebäudes würde verbessert.	hinaus als wanderhöhende Elemente. Es ist u. a. Ziel der Bebauungsplanung insbesondere das talseitige und fernwirksame Erscheinungsbild der Gebäude - also die talseitige Wandhöhe - zu begrenzen. Diese Absicht kommt im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Anbauzone mit von den Festsetzungen im Bereich der Hauptbaukörper abweichenden Festsetzungen und Vorschriften zum Ausdruck.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Auf Anraten [redacted] werde ich einen Architekten beauftragen eine Planskizze zu entwerfen und dem Bauamt zur Genehmigung einzureichen.	