

Stadt Eberbach

[REDACTED]
Leopoldsplatz 1

69412 Eberbach

8. Änderung des Bebauungsplanes Brunnengarten / Heuacker

hier: Vorschläge der CDU Fraktion

Eberbach, 22.08.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister [REDACTED]

sehr geehrter [REDACTED],

Stadtentwicklung – Eberbach gestalten - ist ein wichtiger Baustein des Aktionsprogramms der CDU Eberbach. Unsere Fraktion hat sich daher intensiv mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Brunnengarten / Heuacker befasst. Dabei wurde der bisherige Planentwurf diskutiert und auch die Vorschläge der Anwohnerinitiative betrachtet.

Die CDU-Fraktion macht folgende konkrete Vorschläge für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Brunnengarten / Heuacker:

Allgemeine Festlegungen

Höhenwicklung

Trauf- und Gebäudehöhen sollen eindeutig sein und sollen wie folgt definiert werden:

→ Traufhöhe

Die Traufhöhe soll als der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut festgelegt werden. Bei Flachdächern soll dabei die Höhe der Attika bzw. die Höhe der Absturzsicherung (Brüstung, Geländer, etc.) maßgebend sein. Bei Pultdächern ist die max. Traufhöhe grundsätzlich der Schnittpunkt der Außenwand mit der

Dachhaut, unabhängig von der Richtung der Dachneigung.

→ Gebäudehöhe

Der höchste Gebäudepunkt soll der baukonstruktive oberste Abschluss des Bauwerkes sein, d.h. Kamine oder Antennen sind davon ausgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossflächenzahl von 0,90 im bisherigen Bebauungsplan soll im neuen Bebauungsplan beibehalten werden.

Erste Baureihe parallel zur Schwanheimer Straße

Die Intention des bisherigen Bebauungsplanes war eine zweigeschossige Bauweise, bei der das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein durfte. Das entspricht drei Vollgeschossen. In der ersten Baureihe an der Schwanheimer Straße sind daher aus unserer Sicht 3 Vollgeschosse vertretbar.

Städtebaulich treten damit sichtbar drei Geschosse in Erscheinung. Dies soll sowohl straßenseitig als auch für die Gebäuderückseite gelten. Daher sollen die Traufhöhen straßenseitig und an der Gebäuderückseite begrenzt werden. Darüber hinaus sollen weitere Dachaufbauten nur dann möglich sein, wenn deren max. Höhe dem Verlauf der Dachneigung eines möglichen Satteldaches folgt. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll begrenzt werden.

→ 3 Vollgeschosse

→ Traufhöhe

- straßenseitig max. 7,50 m Höhe gemessen zwischen Oberkante Gehweg Schwanheimer Str. in Gebäudemitte und Traufe
- talseitig an der Gebäuderückseite max. 7,50 m gemessen zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe

→ Gebäudehöhe max. ca. 12,00 m gemessen zwischen Oberkante Gehweg Schwanheimer Str. in Gebäudemitte und dem höchsten Gebäudepunkt

Zweite Baureihe

Die bisherige Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan soll beibehalten werden. Eine weitere Nachverdichtung in der zweiten Baureihe halten wir aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Daher halten wir auch die Festlegung einer Traufhöhe und einer max. Gebäudehöhe in der zweiten Baureihe für erforderlich. Bei Pult- und Flachdächern soll die max. Gebäudehöhe der max. Traufhöhe entsprechen. Weitere Dachaufbauten sollen nur dann

möglich sein, wenn deren max. Höhe dem Verlauf der Dachneigung eines möglichen Satteldaches folgt.

- 1 Vollgeschoss
- Traufhöhe max. 5,50 m Höhe gemessen zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe an jeder Traufseite
- Gebäudehöhe bei Sattel- und Walmdächern max. ca. 8,50 m zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe je Traufseite, bei Pult- und Flachdächern max. ca. 5,50 m zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe je Traufseite

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Betreff: WG: Bebauungsplan Brunnengarten / Heuacker
Anlagen: CDU-Fraktion Vorschlag Bebauungsplan Brunnengarten Heuacker Final.doc

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 22. August 2018 23:07
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Brunnengarten / Heuacker

Sehr geehrter Herr Bürgermeister [REDACTED]

im Rahmen der Diskussion um den Bebauungsplan Brunnengarten / Heuacker haben Sie die Fraktionen aufgefordert, bis Ende August Vorschläge zu machen, wie der Bebauungsplan konkret gestaltet werden soll.

Im Anhang finden Sie die Vorschläge der CDU-Fraktion.

Wir bitten um Beachtung und verbleiben mit besten Grüßen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan Brunnengarten/Heuacker

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 23. August 2018 10:32
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan Brunnengarten/Heuacker

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Nach der Diskussion des Bebauungsplan Brunnengarten/Heuacker in der GR Sitzung vom 26.7. wurden die Fraktionen gebeten ihre diesbezüglichen Änderungswünsche der Verwaltung mitzuteilen. Die AGL bittet darum Folgendes in die Vorgaben des Bebauungsplan einzuarbeiten:

1. Die maximale Gebäudehöhe sollte im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben werden. Diese darf nicht höher sein als die Gebäudehöhe der Nachbargebäude.
2. Wie im Planentwurf vorgesehen, sollten bei der Bebauung an der Schwanheimerstr. Maximal 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich maximal 2 Vollgeschosse vorgegeben werden.
3. Das 3. Geschoss (kein Vollgeschoss) im rückwärtigen Bereich, wie es die Skizze vorsieht, sollte entfallen.
4. Die Weide sollte, wenn möglich, erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen. [REDACTED] AGL

Von meinem iPad gesendet

[REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan Schwanheimer Straße

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 25. August 2018 11:18
An: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Schwanheimer Straße

Hallo Herr [REDACTED]

Hier die Vorstellungen der SPD Fraktion zu obigem Bebauungsplan.

1. In der vorderen Reihe (entlang der Straße) eine maximale Gebäudehöhe (Firstoberkante) von 12,50 m, bei maximal 3 Vollgeschossen
2. In der zweiten Reihe zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss oder Staffelgeschoss, wobei das Staffelgeschoss nicht weiter hervortreten darf, wie die Dachschräge bei einem Satteldach.

Ich bitte Sie, dies bei den Überlegungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

SPD Gemeinderatsfraktion
[REDACTED]