

Gemeinde Pfinztal

Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Beteiligung gem. § 3(1) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3(1) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürger 1 29.05.2020	Aus Gründen der Schallimmissionen der TG Rampe wünschen wir eine Verlegung der TG Abfahrtsrampe, da auf der Brandwandseite bzw. das bestehende Whs Engelfeld 5 seine Schlaf- räume und Aufenthaltsräume + Balkon dort orientiert sind. Es wird eine Beeinträchtigung der Lebensqualität befürchtet. • TG Abfahrt / Zufahrt verursacht Lärmimmissionen • Vorschlag: Verlegung in die Mitte der zwei Gebäude	Der Anregung wird nicht entsprochen Die Lage der Tiefgarage ist bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt auf der tieferen Seite des Grundstücks. Dadurch wird eine längere Rampenlänge vermieden, die Störungen vermindert. Zusätzlich ist eine Einhausung der Tiefgaragen Zufahrt und Überdachung der Rampe vorgesehen. Da die geplante Nutzung und auch die Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet errichtet werden, sind nur solche Nutzungen zulässig die im Störgrad in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Somit wird die Verträglichkeit gegenüber der bestehenden Nachbarschaft gewährleistet. Die Einhaltung nachbarschützender Belange auch bezügl. des Lärmschutzes wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft.
Bürger 2 28.04.2020	Wir haben im Januar 2019 einen Bauplatz in der Merowingerstraße ● von der Gemeinde erworben. Zum Zeitpunkt des Kaufes lag uns der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan vor. Dieser soll nun wegen eines preisgekrönten Entwurfs von Zwo/elf und Gassmann Architekten mit einem Kaufpreisangebot der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GBR besonders für „Baufeld Nr. 5“ grundlegend geändert werden.	Kenntnisnahme

	• Durch die massive Vergrößerung (Fläche) der Tiefgarage Und der zweiten Etagen werden in der Merowingerstraße Planstraße D1 und D2) zwei Ein- und Ausfahrten notwendig. In Folge dessen blickt man in Planstraße D2 auf eine Garagenwand von ca. 6,5m Höhe. Mit einer Lärmzunahme ist ebenfalls zu rechnen. Zudem ist mit deutlich mehr Verkehr in der Spielstraße zu rechnen. Zuletzt muss auch festgestellt werden, dass besonders für Kinder kein Schutz (Gehweg) vor erhöhtem Verkehr vorhanden ist. • Im „Baufeld Nr. 5“ soll auch die Nutzungsschablone 6 angepasst werden. Aufgrund der zwei TG Etagen soll das verlorene Wohngeschoss trotzdem realisiert werden (>Anpassung Geschossflächenzahl – Erhöhung ca. 2,3m). Des Weiteren soll das Baufenster vergrößert werden. Vermutlich soll auch die gewerbliche Nutzung erweitert werden. Grünflächen (fast 500 m²) mit heimischen Bäumen (Begrünungsplan) gehen wegen der TG verloren (Flachdach Begrünung kein Ersatz). In Summe muss festgestellt werden, dass für die umliegenden Anwohner das Gesamtbild (Ortsbild) stark verändert wird. Schließlich wird mit der Gesamtanlage im ländlichen Wohngebiet ein „städtischer“ Wohnungsbau geplant. Die Wohnqualität wird stark gemindert (mit direktem Blick auf zwei TG Ebenen mit Ein- und Ausfahrt) • Es soll für knapp 400m² Gewerbefläche auf Baufeld 5 entstehen. Dafür eingeplant sind lächerliche 9 Stellplätze. Mit Besucher-Parkplätzen kalkuliert hier niemand. In der Planstraße D2 wird es zu enormen Parkplatzmangel kommen. Dies wird mit der geplanten Anzahl an Wohnungen zusätzlich strapaziert (auch mit der Stellplatzregelung von 1,5!!!) Unser Appell: Tiefgaragen gehören in den Erdboden! Dann spart man sich Bauhöhe und blickt nicht auf ein im Wohngebiet ungewöhnlichen, „Parkdeck mit zwei Etagen“. Auch „Citypark“ ähnlicher Wohnungsbau mit Carsharing hat im ländlichen Neubaugebiet nichts verloren! Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwände bzgl. der geplanten Änderungen des Bebauungsplans.	Durch die geplanten Höhen werden nachbarschützende Abstände nicht verletzt. Die Schallimmissions-Prognose belegt, dass zulässige Lärmwerte eingehalten werden. Bei gemischt genutzten Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) ist generell kein Gehweg vorgesehen. Der Schutz von Fußgängern etc. wird durch die auf max. 6 km/h zulässige Höchstgeschwindigkeit erreicht. Die Erhöhung der zulässigen Nutzung begründet sich auch durch die besondere Lage im zentralen Bereich des Baugebiets (Quartiersplatz) und ist städtebaulich gewünscht. Ebenfalls die zentrale Unterbringung möglichst vieler privater Stellplätze in einer Sammelgarage (Quartiersgarage) für den Gesamtbereich. Dadurch werden Verkehrsströme gelenkt und Störungen an anderer Stelle minimiert. Alle Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog für ein allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO (auch sonst. nicht störendes Gewerbe). In einem Freiflächen- bzw. Begrünungskonzept erfolgt die Sicherung einer adäquaten Begrünung der Rückwand der TG bzw der davor liegenden Flächen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich aus der vorgesehenen Nutzung (z.B. gewerbliche Nutzung, Läden etc.) gem. Stellplatzverordnung und ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze für das Wohnen werden bereits i.d. Planung nachgewiesen. Auf dem Quartiersplatz sind öffentliche Stellplätze (ca.15) vorgesehen. Kenntnisnahme S.O.
--	---	---

	Letzlich können wir Ihnen mitteilen, dass wir unsere Ansicht mit der Nachbarschaft teilen: <table><tr><th>Name</th><th>Adresse</th></tr><tr><td>Familie [REDACTED]</td><td>Merowingerstraße ●</td></tr><tr><td>Familie [REDACTED]</td><td>Merowingerstraße ●</td></tr><tr><td>Familie [REDACTED]</td><td>Merowingerstraße ●</td></tr><tr><td>Familie [REDACTED]</td><td>Merowingerstraße ●</td></tr><tr><td>●●●● [REDACTED]</td><td>Heilbrunnstraße ●</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>...es werden täglich mehr!!</td><td></td></tr></table>	Name	Adresse	Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●	Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●	Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●	Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●	●●●● [REDACTED]	Heilbrunnstraße ●			...es werden täglich mehr!!		
Name	Adresse																	
Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●																	
Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●																	
Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●																	
Familie [REDACTED]	Merowingerstraße ●																	
●●●● [REDACTED]	Heilbrunnstraße ●																	
...es werden täglich mehr!!																		
Bürger 3 08.06.2020	Wir haben im Januar 2019 einen Bauplatz in der Merowingerstraße ● (Flst. Nr. 10012) von der Gemeinde erworben. Zum Zeitpunkt des Kaufes lag uns der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan vor. Dieser soll nun wegen eines preisgekrönten Entwurfes von Zwo/elf und Gassmann Architekten mit einem Kaufpreisangebot der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GBR besonders für „Baufeld Nr. 5“ grundlegend geändert werden. Als direkter Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und haben folgende Einwände: • Durch die massive Vergrößerung der Tiefgarage (Grundfläche) auf zwei getrennte Etagen (überflur) und je zwei Ein- und Ausfahrten in der Merowingerstraße (Planstraße D1 und D2) wird das ursprünglich definierte Umfeld "Straßenbild" für uns stark verändert und in Folge dessen die Wohnqualität deutlich verschlechtert. Es muss auch damit gerechnet werden, dass zum Teil auf eine bis zu 6,5m hohe TG Wand geblickt werden muss. Mit einer Lärmzunahme ist ebenfalls zu rechnen. Zudem ist mit deutlich mehr Verkehr in der Spielstraße (kein Gehweg für Kinder) zu rechnen. Beim Ein- und Ausfahren der Tiefgarage nimmt ein Mittelklassewagen die volle Breite der Spielstraße ein. Generell wird unsere bisherige Erwartung an die Spielstraße vor der Haustür komplett vernichtet. • Im „Baufeld Nr. 5“ soll auch die Nutzungsschablone 6	Kenntnisnahme Die Planung ermöglicht die zentrale Unterbringung möglichst vieler privater Stellplätze in einer Sammelgarage (Quartiersgarage) für den Gesamtbereich. Dadurch werden Verkehrsströme gelenkt und Störungen an anderer Stelle minimiert. Die Schallimmissions-Prognose belegt, dass zulässige Lärmwerte eingehalten werden. Bei gemischt genutzten Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) ist generell kein Gehweg vorgesehen. Der Schutz von Fußgängern etc. wird durch die auf max. 6 km/h zulässige Höchstgeschwindigkeit erreicht.																

	angepasst werden. Aufgrund der zwei TG Etagen soll das verlorene Wohngeschoss trotzdem realisiert werden (>Anpassung Geschossflächenzahl - Erhöhung ca. 2,3m). Des Weiteren soll das Baufenster vergrößert werden. Es soll auch die gewerbliche Nutzung erweitert werden. Grünflächen (fast 500 m²) mit heimischen Bäumen (Begrünungsplan) gehen wegen der TG verloren. (Flachdach Begrünung kein Ersatz). Schließlich wird mit der Gesamtanlage im ländlichen Wohngebiet ein „städtischer“ Wohnungsbau geplant. Dieses Szenario wurde uns mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan beim Kauf unseres Grundstückes nicht dargestellt. • Es soll knapp 400 m² Gewerbefläche auf Baufeld 5 entstehen. Dafür eingeplant sind 9 Stellplätze. Mit einer realistischen Anzahl an Besucher-Parkplätzen im gewerblichen und privaten Bereich kalkuliert hier niemand. In der Planstraße D2 wird es zu erheblichen Parkplatzmangel kommen. Auch dies beeinträchtigt uns bezüglich Empfang von Besuchern. Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und bitten um Berücksichtigung unserer Einwände.	Die Erhöhung der zulässigen Nutzung begründet sich auch durch die besondere Lage im zentralen Bereich des Baugebiets (Quartiersplatz) und ist städtebaulich gewünscht. In einem Freiflächen- bzw. Begrünungskonzept erfolgt die Sicherung einer adäquaten Begrünung der davor liegenden Flächen. Alle Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog für ein allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO (auch sonst. nicht störendes Gewerbe). In einem Freiflächen- bzw. Begrünungskonzept erfolgt die Sicherung einer adäquaten Begrünung der Rückwand der TG bzw der davor liegenden Flächen.
Bürger 4 02.06.2020	Mein Lebensgefährte [REDACTED] und ich haben unter meinem Namen das Grundstück 10054/1 im Neubaugebiet Heilbrunn-Engelfeld in Sölingen erworben und sind somit unmittelbar von der Planänderung Baufeld 1 betroffen. Wir konnten uns bei dem ursprünglichen Flurstück 10054 über 700qm zwischen dem linken Flurstück (heute 10054 mit 328qm) und dem rechten Flurstück (heute 10054/1 mit 372qm) entscheiden. Da uns Sonne sehr wichtig ist, haben wir uns bewusst für 10054/1 entschieden und die gesamte Hausplanung auf Helligkeit ausgelegt. Die Planung des Hauses ist bereits seit dem 28.04.2020 abgeschlossen, der Bauantrag lediglich aus organisatorischen Gründen noch nicht eingereicht worden. Dadurch, dass nun die Bautiefe des Gebäudes auf Flurstück 10053 (Baufeld 1) erhöht wird und das Gebäude somit näher an unser Grundstück rückt, haben wir sehr große Sorge, dass in den Wintermonaten weniger Sonne auf unser Grundstück fällt. Ggf betroffen ist hiervon auch die Effizienz unserer Photovoltaikanlage. Diese ist bereits fertig ausgelegt und projektiert	Kenntnisnahme Auf dem vorhandenen Grundstück war durch den bisherigen B-Plan auch bisher eine Bebauung in gleicher Größenordnung möglich.

	passend zum alten Bebauungsplan, Stand 16.11.16. Verschattungen sind bei Photovoltaikanlagen wirtschaftlich als auch aus ökologischer Sicht unbedingt zu vermeiden. Deshalb ist es auch wichtig dass die Gebäudehöhe von Baufeld 1 nicht erhöht wird (maximal 10m, bzw. 7,5m Richtung Grundstück 10052). Da es sich bei unserem Haus um eine Doppelhaushälfte handelt, sind wir (v.a. in den Wintermonaten) auf den Lichteinfall von Südost und Süden angewiesen. Wir haben deswegen extra auf eine Garage neben unserem Haus verzichtet und stattdessen ein sehr großes Fenster vorgesehen. Hier kommt nun neben der Bautiefe auch Punkt 2 aus dem Änderungsvorhaben zum Zuge. Wäre damals bereits klar gewesen, dass direkt an der Grundstücksgrenze Garagen anschließen, hätten wir das Grundstück nicht gekauft. Wir haben passend zum bisherigen Bebauungsplan ein großes Fenster geplant, vor welchem wir mit dem neuen Entwurf direkt vor diesem Fenster eine Garagenfront bekämen. Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs und der Hausplanung sind wir stets von einer Tiefgarageneinfahrt und somit weitestgehend freier Sicht ausgegangen. Neben dem Aspekt des Lichtes und der Optik haben wir auch Sicherheitsbedenken hinsichtlich des Ausparkens. Aus Platzgründen muss vorwärts auf unseren Stellplatz eingeparkt werden. Wenn hier nun eine Garage steht, hat man keine Chance beim Ausparken den ankommenden Verkehr zu sehen. Auch wenn es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt, zeigt die Praxis leider, dass sich sehr viele Menschen nicht an Geschwindigkeitsbegrenzungen halten. Hier haben wir Bedenken hinsichtlich Unfällen und etwaigen Streitfragen. Es geht uns nicht darum den gesamten Garagenkomplex zu verhindern, vielmehr ist uns an einer Lösung gelegen, die für beide Seiten akzeptabel ist. Zum Beispiel könnte zu unserem Grundstück hin nur ein offener Stellplatz anstelle Carport/Garage und die drei nächsten Stellplätze als Carport anstelle Garage genehmigt werden. Eine Bitte: wenn auch aktuell noch nicht vorgesehen, möchten wir nicht, dass auf den Dachflächen der Garagen Terrassen	Die Verschattungsstudie belegt, dass keine größere Beeinträchtigung als durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht (Schattenverlauf entspricht der Bestandsfestsetzung zu Baufenster und Höhe). In der fortgeschriebenen Planung sind keine oberirdischen Garagen/Carports vorgesehen. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt in der Quartiersgarage. Kenntnisnahme (nicht B-Plan relevant, Ordnungsrecht). Es ist keine Garage geplant (s.o.).
--	---	--

	entstehen, da dies unsere Privatsphäre enorm beeinträchtigen würde. Bezüglich unserer Sorgen hinsichtlich Helligkeit und Verschattung von Grundstück und Photovoltaik bitten wir um Erstellung von Verschattungsdiagrammen für die Wintermonate (Oktober bis März). Beigefügt haben wir den fertigen, nur noch nicht eingereichten Grundriss EG und OG, sowie eine Visualisierung der Dachbelegung mit PV-Panelen. Den aktuellen Änderungsentwurf Baufeld 1 widersprechen wir und möchten zum Ausdruck bringen, dass wir über diesen sehr unglücklich sind und unter diesen Umständen das Grundstück nicht erworben hätten. Gerne möchten wir unsererseits einen offenen Dialog anbieten. Zu erreichen sind wir bei Bedarf unter [REDACTED] oder per Mail unter [REDACTED]	Die Verschattungsstudie belegt, dass keine größere Beeinträchtigung wie durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht (Schattenverlauf entspricht der Bestandsfestsetzung zu Baufenster und Höhe). Auch im bisherigen B-Plan war eine Bebauung entsprechender Größenordnung (Bautiefe und Höhe) möglich.
Bürger 5 10.06.2020	Als direkt Betroffene erklären wir uns mit der Veränderung des Gebäudes im Baufeld 1 um 0,75 m einverstanden, sofern durch die Erweiterung keine gravierende Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse für insbesondere unsere Erdgeschosswohnung entstehen. wenn die Geschosshöhe nicht verändert wird und sichergestellt ist, dass auf dem zurückgesetzten 3.Geschoss nicht durch überhöhte Sichtschutzwände oder andere Einrichtungen auf der Bebauungslinie eine Beeinträchtigung für uns erfolgt. Was die Fahrrad-Stellplätze anbelangt, ist es uns wichtig, dass dieser Bereich nicht, auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt, anders genutzt wird, etwa als Motorradabstellplätze oder durch andere Nebenanlagen. In diesem Zusammenhang wünschen wir uns mehr Informationen generell zur Gestaltung der Fassade, die unserer Giebelseite gegenüberliegt.	Kenntnisnahme Die Verschattungsstudie belegt, dass keine größere Beeinträchtigung als durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht (Schattenverlauf entspricht der Bestandsfestsetzung zu Baufenster und Höhe). Es sind nur Nutzungen zulässig, die genehmigt wurden (Zweckentfremdung als Garage unzulässig). Kenntnisnahme. Die künftige Gestaltung entspricht dem Ergebnis des Wettbewerbsentwurfs. Die vorgesehenen Gestaltungsrichtlinien sichern die Umsetzung.

	Bezüglich der Gestaltung des eigenen Geländes benötigen wir zeitnah Informationen bezüglich der Höhenverhältnisse zwischen den beiden Grundstücken und über die beabsichtigte Art der Abgrenzung der Grundstücke. In den Plänen ist eine Bepflanzung an der Grenze zu unserem Grundstück ersichtlich, wie sieht die aus?	Die Höhenlage wird im Rahmen der weiteren Planung unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs ermittelt. Abstandsflächen werden beachtet. Die Bepflanzung wird in einem separaten Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Die Beachtung und Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans werden über die Aufnahme und Festschreibung im städtebaulichen Vertrag gesichert.
Bürger 6 22.06.2020	Anfang 2019 erwarben wir das Baugrundstücks Römerstr. 1 (Flurstück 10032) mit der Absicht, dort ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Als Angrenzer zum Flurstück 10031 (Baufeld 2) sind wir von der geplanten Änderung des Bebauungsplans unmittelbar betroffen. Nach einem Termin zur Einsichtnahme in die auf dem Bauamt ausgelegten Unterlagen, nehmen wir zu der geplanten Änderung wie folgt Stellung: Es ist geplant, das Baufenster für die Tiefgarage auf das gesamte Grundstück zu erweitern. Dies ist nicht erforderlich, da die Tiefgarage laut den veröffentlichten Entwürfen nicht bis an die Grundstücksgrenze heranreichen wird. Des Weiteren könnten durch die Erweiterung des Baufensters der Tiefgarage bautechnische Mehrkosten auf unserem eigenen Grundstück entstehen (z.B. durch die Erfordernis von tiefgründenden Fundamenten für unsere eigene Garage grenzseitig aufgrund von Abgrabungen bis an die Grundstücksgrenze heran). Es geht nicht an, dass diese Kosten von uns getragen werden müssten; vielmehr müsste geklärt werden, wer diese übernimmt. Wir möchten daher, dass das Baufenster nur auf das für die aktuell geplante Tiefgarage erforderliche Maß erweitert wird. Sofern die Garage aus dem Erdreich herausragen wird, muss der Grenzabstand von 2,5m zwingend eingehalten werden. Wir bitten hier um Darstellung bzw. Angabe, wie hoch die Tiefgarage aus dem Erdreich herausragen wird und wie groß der Abstand an der engsten Stelle zum Flurstück 10032 sein wird.	Kenntnisnahme Im Rahmen der Realisierung sind bestehende Einrichtungen auf Nachbargrundstücken zu berücksichtigen und ggf. Sicherungsmaßnahme vorzusehen. Da die Tiefgarage wesentlich tiefer gründet als eine Garage auf dem benachbarten Grundstück, sind sofern diese vorher errichtet wird, eher im geringeren Umfang Maßnahmen erforderlich. Dem Vorhabenträger (Familienheim) wird ein Beweissicherungsverfahren empfohlen. Die Grenze der TG wird auf das notwendige Maß reduziert und rückt ca. 1,5 m von der Grundstücksgrenze ab. Die erforderlichen Grenzabstände gem. LBO sind einzuhalten.

	Falls die Tiefgarage Be- bzw. Entlüftungsanlagen oder Lüftungsschlitze/Fenster in Richtung des Flurstücks 10032 aufweist, sollte entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze eine Bepflanzung mit einer mindesten 1,5m bis 2m hohen Hecke festgeschrieben werden. Die aktuell geplante Lage der Tiefgarageneinfahrt ist aus unserer Sicht sinnvoll und richtig, da diese durch einen öffentlichen Fußweg und Parkbuchten von der umliegenden Nachbarschaft geradezu ideal entkoppelt wird und somit die Beeinträchtigung der Anwohner durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge möglichst gering gehalten wird. Wir möchten Sie bitten, diese sinnvolle Position der Tiefgarageneinfahrt im Bebauungsplan festzuschreiben. Die für das Baufeld 2 vorgesehene Grundflächenzahl beträgt 0,6 und wurde mit Sicherheit aus gutem Grund gewählt, um die Umgebung des Quartiersplatzes nicht in eine Beton- und Steinwüste zu verwandeln, sowie ausreichend Grünflächen sicherzustellen. Wir bitten um Überprüfung und Sicherstellung, dass dieser Faktor in Verbindung mit den Vorgaben aus Pkt.3 „Nebenanlagen“ des Bebauungsplans eingehalten wird. Die zulässige Überschreitung sollte hier im Sinne aller Bewohner von Heilbrunn-Engelfeld maß- und verantwortungsvoll gehandhabt werden. Insbesondere bitten wir in diesem Zusammenhang um eine Festschreibung, dass die umfangreich (und über die Maßen der LBO) geplanten Nebenanlagen nicht direkt an die nördlich gelegenen Nachbargrundstücke angrenzen dürfen. Die Planänderung sieht eine Erweiterung des Baufensters für die Wohngebäude des Baufeldes 2 um ca. 1m in Richtung unseres Grundstücks (Flurstück 10032) vor. Hier muss erwähnt werden, dass wir uns vor dem Kauf lange mit den damals vorgesehenen Bebauungsabständen auseinandergesetzt haben und den Abstand unseres Grundstücks	Die Bepflanzung wird in einem separaten Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Die Beachtung und Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans werden über die Aufnahme und Festschreibung im städtebaulichen Vertrag gesichert. Ein-/Ausfahrtsbereiche der TG sind im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Eine Erhöhung der GRZ 1 (Hauptnutzung) ist nicht vorgesehen (0,6 wie bisher). Lediglich durch die Anordnung der Terrassen wird eine Überschreitung zugelassen. Diese sind zwar Teil des (Haupt-)Baukörpers, treten aber oberirdisch nicht wesentlich in Erscheinung. Zudem werden diese über der TG errichtet, womit sich die Gesamtversiegelung (mit der GRZ 2 für Anlagen gem. § 19(4) BauNVO) auf bzw. unter dem Grundstück faktisch nicht erhöht. Die Regelung zur Lage und Größe von Nebenanlagen erfolgt im B-Plan. Damit werden nachbarschützende Belange im ausreichenden Maß berücksichtigt. Die geplante Bebauung weicht höhenmäßig gegenüber der gem. B-Plan max. zulässigen Höhenfestsetzung zurück. Die Verschattungsstudie belegt, dass keine größere Beeinträchtigung wie durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht (Schattenverlauf entspricht der Bestandsfestsetzung zu Baufenster und Höhe).
--	---	---

	zu den Wohngebäuden des Baufeldes 2 als gerade noch erträglich erachtet hatten. Wären die Abstandsverhältnisse damals schon noch enger geplant gewesen, hätten wir womöglich von einem Kauf des Grundstücks abgesehen. Wir fürchten, dass die Verkürzung des Abstandes der Gebäude zu unserem Grundstück zu einer noch stärkeren Verschattung desselben führen wird. Unsere Forderung ist daher, die geplante Erweiterung des Bau-fensters für die Wohngebäude nicht zu genehmigen und stattdessen die auftretenden statischen Probleme mit anderen technischen Mitteln zu lösen. Hier sei ein weiteres Mal angemerkt, das in jedem Fall das Pflanzen einer 1,5m bis 2m hohen Hecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festzuschreiben ist. Die geplante Bebauungsplanänderung stellt für uns eine massive Wertminderung unseres Grundstücks dar. Eine Verkürzung von Abständen und die ausufernde Planung von Nebenanlagen über die LBO hinaus inkl. der Gefahr von Verletzung von normalerweise geltenden Abstandsflächen, schränken massiv die Lebensqualität der unmittelbaren Nachbarschaft ein. Unsere Forderung ist daher, sämtliche Änderungen des Bebauungsplans generell abzulehnen. Eine Umsetzung der geplanten Änderungen muss zwingend eine Befreiung der unmittelbaren Angrenzer von der 10-jährigen Veräußerungssperre und hiermit verbundene Auflagen, sowie eine angemessene Entschädigung aufgrund der Wertminderung deren Grundstücke, nach sich ziehen. Abschließend möchten wir gerne den Appell an die Entscheider richten, zu berücksichtigen, dass viele Bürger und Familien ihr Lebensvermögen eingesetzt haben, um ein neues Zuhause im Baugebiet Heilbrunn-Engelfeld zu finanzieren. Viele von der Änderung des Bebauungsplans mittelbar und unmittelbar betroffene Grundstückseigentümer sehen sich nun mit völlig veränderten Umständen konfrontiert, unter welchen sie - hätten sie dies früher geahnt – wahrscheinlich anders entschieden hätten. Entscheiden Sie stets mit einem Gedanken daran, wie Sie selbst sich fühlen würden, wenn Sie höhere Baukosten oder	Die Bepflanzung wird in einem separaten Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Die Beachtung und Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans werden über die Aufnahme und Fest-schreibung im städtebaulichen Vertrag gesichert. Bezügl. Abständen und Größen von Nebenanlage werden die Regelungen der LBO eingehalten bzw. nachbarschützende Be-lange berücksichtigt. Kenntnisnahme (nicht B-Plan relevant)
--	--	--

	sonstige Umstände in Kauf nehmen müssten, um den Vorgaben des Bebauungsplans zu entsprechen, während es auf Ihrem Nachbargrundstück „passend“ gemacht wird und der Wert Ihres eigenen Grundstücks dabei noch gemindert wird.	
--	--	--

Karlsruhe, den 29.10.2020

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten