

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 1	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	Es wird klargestellt, dass vom Gehweg entlang der Bergauffahrt im Bereich der Bebauungsplanaufstellung kein Fernblick zur Altstadt auf Grund von Gehölzen und der Hanglage des Mariahilfberges existiert. Vom Gehweg aus wird das Dreifaltigkeitsviertel gesehen. Auch ist eine Sicht auf den Arber nicht möglich ist. Die Sichtachse verläuft entlang des Gehweges bzw. über das Gebäude Am Südhang 4. Die Sicht auf den Arber ist auch im unbelaubten Zustand durch Gehölzstrukturen, insbesondere die gehwegbegleitende Lindenallee nicht möglich. Gesehen werden kann bei guter Sicht ein Höhenrücken bei Nittenau zwischen Naab und Regen.		
<p>Das Grundstück liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und grenzt am Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes an. Die Bewohnerin wird anwaltlich vertreten durch Dr. Waldmann Kohler & Kollegen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10“ ist zu begrüßen. Durch den Bebauungsplan soll insbesondere die Sicht vom nördlich des Grundstücks Anwesen Am Südhang 10 befindlichen Aussichtspunkt den Rundblick von der Altstadt bis zum Arber im Osten gesichert werden.</p> <p>Zu den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs dürfen wir jedoch noch im Einzelnen Folgendes ausführen:</p> <p>1. Geplante Höhenkoten</p> <p>Die Aussicht vom Aussichtspunkt nördlich des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde bereits im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan sowie im ehemaligen Baulinienplan von 1926 geschützt. Hierbei sind jedenfalls in Bezug auf den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan neben der Begründung des Bebauungsplans auch stets die zeichnerischen Planunterlagen mit Grünordnungsplan und die Verfahrensakten zur Aufstellung des Bebauungsplans heranzuziehen. Aus Planzeichnungen ergibt sich, dass das Plankonzept darauf abstellt, dass die Aussicht von den in der verbindlichen Planzeichnung vorhandenen Pfeilen durch entsprechende Festsetzungen zu Dachform, Anzahl an Vollgeschossen und Wandhöhen geschützt werden soll.</p>	<p>In der Begründung zum rechtskräftigen Grünordnungsplan wurde die Einrichtung eines Aussichtspunktes mit Ruhebänken und Anbindung an die Fußwege empfohlen. Dieser wurde an dieser Stelle niemals verwirklicht und heute wäre eine Sichtbeziehung zur Altstadt auf Grund des Gehölzaufwuchses versperrt. Dafür wurde etwas weiter nordöstlich in Nähe des Gehweges Bergauffahrt eine Sitzbank unter zwei Stieleichen angelegt. Da diese Eichen mittlerweile vom Eichenprozessionsspinner befallen sind, musste die Bank wieder entfernt werden. Der in der Stellungnahme genannte Aussichtspunkt existierte also in der Form nicht. Es gibt nur einige Bänke entlang des Gehweges.</p> <p>Zu 1. Geplante Höhenkoten. Die Ausführungen betreffen zum großen Teil den Bauantrag zum Wohngebäude Am Südhang 10 und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Beurteilung des Bauantrags ist nicht Gegenstand im Bauleitplanverfahren. Der Antrag war nur Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 2	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018			
<p>Daneben ist auch die Begründung des Bebauungsplans heranzuziehen, die ebenfalls Ausführungen zum Schutz der Sichtbeziehung enthält. Des Weiteren enthalten die Verfahrensakten zur Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, welche hierbei ebenfalls heranzuziehen sind, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch Ausführungen zum Sichtschutz durch die genannten Festsetzungen. Die Angaben zum Schutz der Aussicht wurden von Herrn Roedig als damaligen Baureferent und Verantwortlichen für die Planung bestätigt.</p> <p>Insofern ist insbesondere die Festsetzung der Dachform, die ihre Rechtsgrundlagen in Art. 81 BayBO findet, nicht schon mangels expliziter ausführlicher Begründung im Bebauungsplan unwirksam. Darüber hinaus wäre die Erteilung einer Befreiung von der festgesetzten Dachform bereits wegen eines Berührtseins der Grundzüge der Planung unzulässig (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Um den Schutz der Aussicht im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf zu erreichen, werden in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 5.1 insbesondere Wandhöhen der Wohngebäude mittels Höhenkoten festgelegt.</p>			

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 3	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018</p> <p>Wie sich jedoch aus den LoD2-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Anlage 1) ergibt, entsprechen die geplanten Höhenkoten nicht den tatsächlichen ausgeführten Gebäudehöhen. Vermutlich wurden die Höhen, insbesondere für Hausnummer 10, aus Angaben aus bisherigen Baugenehmigungen entnommen, was jedoch dazu führt, dass aufgrund der offensichtlich planabweichenden Ausführung des Gebäudes auf Hausnummer 10, eine niedrigere Höhenkote festgesetzt werden soll als das Gebäude derzeit aufweist.</p> <p>Das Gebäude auf Anwesen Hausnummer 10 steht insgesamt mehr als 1 m höher als die anderen Gebäude auf den ebenfalls überplanten Grundstücken (dies ist anhand des in Anlage 2 beigefügten Fotos mit Vermerken bereits augenscheinlich zu erkennen), da bereits die Auffahrt zum Gebäude eine größere Höhendifferenz überwindet. Wie Sie der Tabelle in Anlage 1 entnehmen können, beträgt die Höhendifferenz bei Hausnummer 10 ca. 3,45 m. Die Höhendifferenz zur Auffahrt Nr. 6 beträgt 2,38 m und zur Hausnummer 8 beträgt sie 2,19 m. Es ist deshalb zu vermuten, dass das Haus auf einem 1,13 m höheren Niveau als genehmigt errichtet wurde.</p> <p>Unterstützt wird die Vermutung dadurch, dass gemäß LoD2-Daten, welche zusätzlich noch über den Höhenfixpunkt am Wasserbehälter und die Kanaldeckel am Antoniweg 1 von einem Bauplanungsbüro nivelliert wurden, die Höhenkote der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs für Hausnummer 10 zu einer ca. 1,13m geringeren Höhe führen würde als der Bestand des Gebäudes</p>	<p>Auf Grund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude mehr erfolgen. Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beim Aufstellungsbeschluss wurden auf Basis von Höhenschichtlinien und Baugenehmigungen getroffen. Mittlerweile wurden von der Vermessungsabteilung des Baureferates die Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nr.8, 10) und die Attikahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und das Gelände aufgemessen und bilden nun die Grundlage für die Höhenbegrenzungen des jetzigen Entwurfes. Die Höhen sind im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Festsetzungen zur Wandhöhe, wie sie im Entwurf zum Aufstellungsbeschluss noch vorgesehen waren, erübrigen sich und sind nicht weiter vorgesehen.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 4	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018</p> <p>aufweist. In Anlage 1 erhalten Sie die Vermessungen zu den Höhenangaben des Anwesens Hausnummer 10 zu den geplanten Höhen, den bestehenden Höhen sowie den beantragten Höhen zusammengefasst.</p> <p>Darüber hinaus ist in der genannten Zeichnung auch die Höhe der Aussichtsplattform (Parkbank) eingetragen. Sie beträgt 459,80 m über NN. Damit wäre festzustellen, dass nach Ausführung des beantragten Dachgeschossausbaus die Parkbank lediglich ca. 40 cm höher als die beantragte Dachfirsthöhe stehen würde, wobei hier anzumerken ist, dass die Firstrichtung nicht wie in der Zeichnung verläuft, sondern von Ost nach West, das heißt quer zur Sichtbeziehung zur Stadt auf einer Länge von 30 m in einer Entfernung von 55 m. Es ist daher leicht ersichtlich, dass die Sichtbeziehung, insbesondere zur Stadt erheblich beeinträchtigt wäre. In Anlage 3 fügen wir noch ein Bild bei, welches die Beeinträchtigung der Sichtbeziehung von der Parkbank aus zeigt.</p> <p>Würde jedoch durch den Bebauungsplan zumindest die Höhe des (überhöht ausgeführten) Bestandes des Hauses auf Anwesen Nr. 10 aufgenommen werden, so wäre die Sichtbeziehung noch gesichert und das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans erreicht.</p>	<p>Zur Anlage 3: Auf der Grundlage vermessener Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nrn. 8, 10), der Attikahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und der Geländeaufnahme durch die Vermessungsabteilung des Baureferates wurde eine Ansicht vom Gehweg Bergauffahrt gefertigt, welche das Wohngebäude Am Südhang 10 im Bestand und nach beantragter Dacherrhöhung zeigt (siehe Anlage 5 der Beschlussvorlage).</p> <p>Die bestehenden drei Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10 werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Ausblick vom Gehweg bezüglich Dachausbildung, Ausrichtung und Höhenentwicklung auf den Bestand festgeschrieben.</p> <p>Bei den beiden verspringenden Walmdächern Am Südhang 8 und 10 sind im Bebauungsplanentwurf die sichtrelevanten Firste lage- und höhengenaue eingetragen. Diese Firsthöhen sind als maximal zulässig festgesetzt. Sollte die Lage des Firstverlaufs bei einer baulichen Veränderung oder eines Neubaus hangabwärts verschoben werden, würde dies die Fernsicht zusätzlich einschränken. Deshalb sind entsprechend der tatsächlichen Hangneigung zwischen Gehweg Bergauffahrt und Firstoberkanten bei einer Verschiebung des Firstes hangabwärts nur niedrigere Höhenausbildungen zulässig.</p> <p>Beim Flachdachgebäude Am Südhang 6 ist die vorhandene Höhe der Attika als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Der östliche Flügel des Winkelbaus liegt mit seiner südlichen Gebäudekante bereits auf der Baugrenze. Eine Verschiebung des Gebäudes hangabwärts und damit Verschlechterung der Sicht ist deshalb nicht zu besorgen. Bei einer Erweiterung des nördlichen Gebäudeflügels hangabwärts wird im Gegensatz zu den beiden vorhergehenden Wohngebäuden auf eine Höhenreduzierung verzichtet. Eine Ausdehnung des nördlichen Flügels hangabwärts würde sich auf die tatsächlichen Sichtverhältnisse aufgrund eines anschließenden Baum- und Strauchbestandes -wenn überhaupt- nur geringfügig auswirken. .</p>		

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 5	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	In der Begründung wurde klargestellt, dass die Aufstellung dazu dient, im Planungsbereich die Aussicht vom Gehweg Bergauffahrt auf die Innenstadt und zur freien Landschaft zu erhalten. Diese Zielsetzung ist der wesentliche Grundzug der Planung.		
<p>Zusätzlich könnten die Festsetzungen des Bebauungsplanes, dort Ziff. 5.1 unter dem bereits dargestellten Hinweis ergänzt werden, dass die Festsetzung der Höhen dem Zweck dient, die vorhandene Sichtbeziehung vom nördlich des Plangebiets liegenden Aussichtspunkt freizuhalten. Hierdurch könnte erreicht werden, dass die Ziele und Zwecke der Höhenfestsetzung bereits sich aus den Ausführungen zu den Festsetzungen ergibt und hierdurch unterstrichen wird, dass eindeutig Grundzüge der Planung vorliegen, sodass eine Befreiung hiervon ausgeschlossen ist. Dies wäre zudem noch in der Begründung zum Bebauungsplan auszuführen. Die Ergänzung des Hinweises könnte zu einer Anstoßfunktion zur Heranziehung der oft nicht eingesehenen Begründung führen.</p> <p>Abschließend regen wir an, den Hinweis in Ziff. 5.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs insofern abzuändern als es heißen muss „bergseitig einer Wandhöhe“ und „den vorhandenen Wohngebäuden“. Darüber hinaus könnte die Bezeichnung „+ / -“ klarstellend durch „ca.“ ersetzt werden.</p>	Festsetzungen zur Wandhöhe sind im vorliegenden Entwurf nicht mehr vorgesehen.		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 6	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	Zu 2. Erforderlichkeit		
<p>2. Erforderlichkeit</p> <p>Zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB dürfen wir bestätigend Folgendes ausführen:</p> <p>Die Planung ist trotz des kleinen Geltungsbereichs erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, da keine Verhinderungsplanung vorliegt. Die Frage der Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB kann sich unter dem Gesichtspunkt stellen, ob und inwieweit es zulässig ist, mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gezielt bestimmte Nutzungen und Bauvorhaben zu verhindern. Entscheidend ist auch hier, ob und inwieweit mit der Planung positive Planungsziele verfolgt werden, das heißt, dass die Planung von einer planerischen Konzeption getragen wird. Ist dies der Fall, ist es grundsätzlich zulässig, dass die Planung auch „negativ“ in der Weise wirkt, dass sie hinsichtlich bestimmter Nutzungen und Vorhaben einschränkende Festsetzungen enthält (BVerwG, Urteil vom 07.05.1971, Az.: 4 C 76.68; BVerwG, Beschluss vom 07.09.1984, Az.: 4 N 3.84; BVerwG, Urteil vom 14.04.1989, Az.: 4 C 52.87; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 NB 8.90). Auch eine auf die Verhinderung einer Fehlentwicklung gerichtete Planung kann einen Inhalt haben, der den Anforderungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB entspricht. Danach ist eine Bebauungsplanung mit negativen Wirkungen nicht schon wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB unwirksam, wenn ihr Hauptzweck in der Verwirklichung</p>	<p>Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planaufstellung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden genauso gesehen. Deshalb wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 7	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018			
<p>bestimmter Nutzungen besteht, sondern nur, wenn sie nicht einem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern allein vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az.: 4 C 48.86; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 NB 8.90). Eine bloße, das Erfordernis des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erfüllende „Negativplanung“ ist anzunehmen, wenn sie nur dem Zweck dient, eine andere Nutzung zu verhindern, ohne dass der Ausschluss der Nutzung städtebaulich begründet ist (BVerwG, Beschluss vom 18.12.199, Az.: 4 NB 8.90; BVerwG, Beschluss vom 27.01.1999, Az.: 4 B 129.98; BVerwG, Beschluss vom 10.10.2007, Az.: 4 BN 36.07; vgl. zum Ganzen Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 35).</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung zwar nur auf 3 Baugrundstücke bezogen, unterliegt jedoch klar dem städtebaulichen Ziel, die in den bisherigen Bebauungsplänen, Baulinienplänen sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Aussicht vom nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Aussichtspunkt zu erhalten. Dieses Ziel muss durch Festsetzungen über die Lage und Höhe der Gebäude gesichert werden. Der Bebauungsplan Amberg IV B2 „Am Südhang“ aus dem Jahr 1984 nebst Grünordnungsplan enthält zwar bereits Festsetzungen, die eine hohe Bebauung verhindern, sichern jedoch die Aussicht nur unzureichend, sodass wiederum die nicht nur für die Anwohner, sondern insbesondere auch für die Besucher und Touristen des Mariahilfbergs besonders bedeutsame Aussicht erhalten werden kann.</p>			

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 8	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018			
<p>An dieser Rechtslage ändert auch die Tatsache nichts, dass bereits ein Bauantrag zur Erhöhung eines der Gebäude gestellt wurde. Hierfür erhält die Bauordnungsbehörde die Möglichkeit, gemäß § 15 BauGB Bauanträge zurückzustellen, um eine nachfolgende Planung zu sichern. Es steht der Bauordnungsbehörde völlig frei, von ihren Rechten, die ihr das BauGB gibt, Gebrauch zu machen ohne Nachteile befürchten zu müssen.</p> <p>Zielführend wäre es jedoch auch, das Grundstück Anwesen Am Südhang 4 in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, um auch dort keine höhere Bebauung als im Bestand vorliegend für zulässig zu erklären. Hausnummer 4 ist im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Amberg IV B2 „Am Südhang“ ebenfalls mit der Festsetzung „W“ versehen, sodass die aussichtsschützende Festsetzung eines Walmdaches auch dieses Grundstück betrifft. Darüber hinaus wäre hierdurch eine harmonische Ansicht vom Fußweg aus gesichert (Belang des Orts- und Straßenbildes).</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet die Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10. Entlang des Gehweges Bergauffahrt sind Ausblicke zum Dreifaltigkeitsviertel und in die Landschaft nur noch im Bereich dieser drei Wohnbaugrundstücke möglich. Beim Wohnhaus Am Südhang 4 ist auf Grund der Höhenentwicklung des Gehweges durch das Wohngebäude und der vorhandenen Eingrünung kein Ausblick mehr möglich.</p> <p>Hausnummer 12 liegt indes mit dem Baufenster in der Höheneinordnung so tief, dass selbst bei vollkommener Ausschöpfung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans keine weitere Störung der Blickachsen zu erwarten ist. Ebenso ist die südliche Bebauung an der Straße Am Südhang auf Grund der Höheneinordnung für das Ziel der Sicherung der Aussicht vom Gehweg unterhalb der Bergauffahrt irrelevant.</p>		

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 9	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	Zu 3. Wohneinheiten		
<p>3. Wohneinheiten</p> <p>Wir begrüßen darüber hinaus, dass in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein sollen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in dem Gebäude Anwesen Am Südhang 10 sich bereits drei Wohneinheiten befinden. Wir regen deshalb an, auch diesbezüglich den Bestand festzusetzen.</p> <p>4. Anzahl an Vollgeschossen</p> <p>In Ziff. 2.3 der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sollte aus Bestimmtheitsgründen klargestellt werden, dass das Dachgeschoss keine Vollgeschosseigenschaft im Sinne des Art. 83 Abs. 7 i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007 aufweisen darf.</p> <p>Wir bitten abschließend um Berücksichtigung unseres Vorbringens im weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  Dr. Tobias Waldmann, LL.M. Rechtsanwalt	<p>Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sind -entsprechend dem genehmigten Bestand Am Südhang 10- nun bis zu drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.</p> <p>Zu 4. Anzahl an Vollgeschossen</p> <p>Diese Konkretisierung ist städtebauliche nicht erforderlich und begründbar. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist eindeutig bestimmend für das Maß der Nutzung. Inwieweit in den Dachräumen Aufenthaltsräume errichtet werden können, welche die bauordnungsrechtliche Bestimmungen einhalten, ist nicht Inhalt des abschließenden Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB. Der Schutz des Ausblicks wird durch die Höhenbegrenzung des Firstes, die Dachausbildung und durch überbaubaren Flächen rechtlich fixiert.</p>		

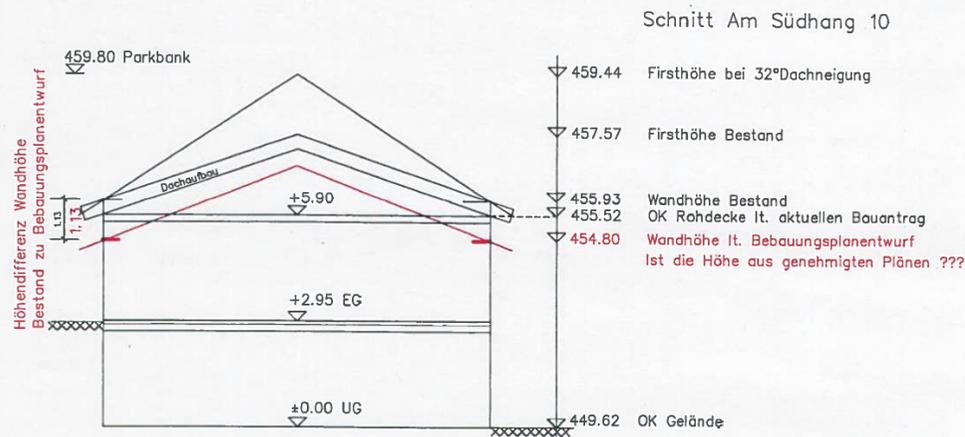
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018

Anlage 2

Anlage 1



Haus Nr.	Kanaldeckel SchachtNr.	müNN	Höhendifferenz Straße zum UG	Niveau UG	Firsthöhe Bestand	Wandhöhe lt. Bebauungsplan	Diff. zum Bestand
6	D003	445.92	+2.38	448.30	454.37	454.50	passt
8	D002	446.44	+2.19	448.63	456.66	455.30	-0.76
10	D003	446.17	+3.45	449.62	457.57	454.80	+1.13

446.17 müNN OK Kanaldeckel

Wenn HausNr. 10 die Höhenlage nach Bebauungsplanentwurf einhalten würde, wäre die Höhendifferenz zwischen der Straße zum UG ±0.00 nur 2.32 m, ähnlich wie bei HausNr. 8 und 6,

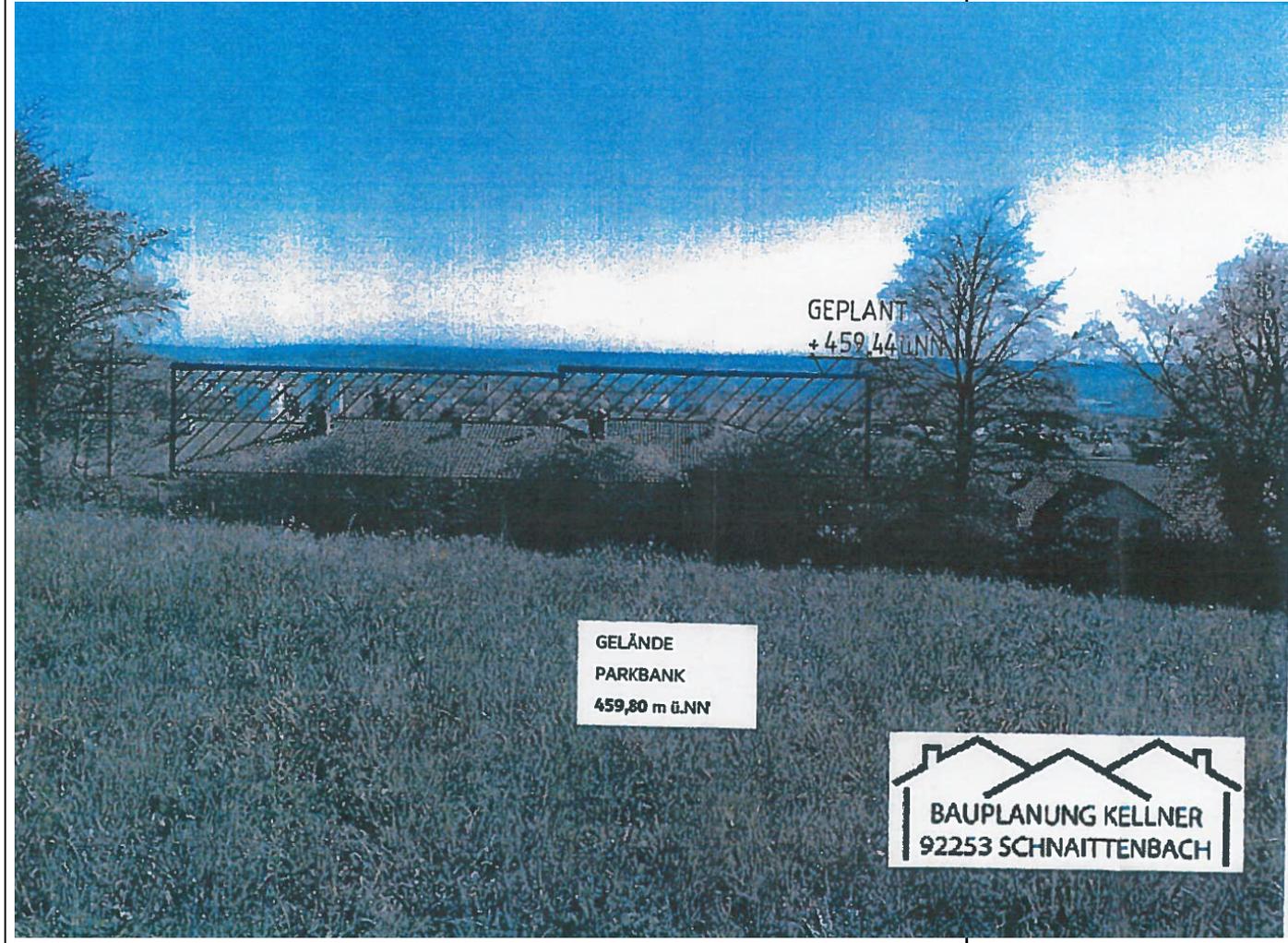


Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018

Anlage 3



GEPLANT
+ 459,44 üNN

459,44 üNN

457,57 üNN

GELÄNDE
PARKBANK
459,80 m ü.NN

BAUPLANUNG KELLNER
92253 SCHNAITTENBACH

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0195/2018 Anlage 4, Seite 12	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Stellungnahme des Miteigentümers des westlich angrenzenden Wohnhause Am Südhang 12 vom 06.07.2018</p> <p>Es gibt u.A. auch</p> <p>"Festsetzung der maximalen Wandhöhe ü.NN:</p> <p><i>(...)5.1Die Wandhöhen der Wohngebäude (Schnittpunkt Wandaußenkante mit Dachhaut bzw. Attika) dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:</i> <i>Hausnummer 6: 454,50 m ü.NN</i> <i>Hausnummer 8: 455,30 m ü.NN</i> <i>Hausnummer 10: 454,80 m ü.NN (<= 80 cm niedriger)</i> <i>Hinweis: Die maximal zulässige Wandhöhe entspricht bei den Wohngebäuden bergseitig eine Wandhöhe von +/- 3,5 m zum vorhandenen Gelände und wird vor den vorhandenen Wohngebäude nicht überschritten. (...)"</i></p> <p>Wie unschwer in der Anlage zu erkennen ist, ist der Bestand von Haus Nr.10 höher als der von Nr. 8..</p> <p>Was ist dem Stadtplanungsamt zugrunde gelegen? Der theoretische "Soll"-Bestand, oder ein tatsächlicher Istbestand? Wird das Ganze noch mal gemessen, bevor irgendetwas rechtskräftig wird?</p>	<p>Auf Grund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude mehr erfolgen. Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beim Aufstellungsbeschluss wurden auf Basis von Höhenschichtlinien und Baugenehmigungen getroffen. Mittlerweile wurden von der Vermessungsabteilung des Baureferates die Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nr.8, 10) und die Attikaahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und das Gelände aufgemessen und bilden nun die Grundlage für die Höhenbegrenzungen des jetzigen Entwurfes.</p>		

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme des Miteigentümers des westlich angrenzenden Wohnhauses Am Südhang 12
vom 06.07.2018

Anlagen zur Stellungnahme



Eine Erhöhung der Westfassade des Bestandgebäudes um 1 Stockwerk
zuzügl Giegel Spitze wäre dramatisch.
Das "UG" am Süd-Westeck des Anwesens **Nr. 10** bildet eigentlich ein Erdgeschoss.
Der Terrassenbelag dieses "UG's" ist etwa Höhengleich mit unserer Traufe!