

Änderungen der Planung vom 18.03.2024

gegenüber dem Entwurf vom 19.04.2023

Änderungen der Vorhabenplanung:

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplanung von Denniger Architekten vom 29.02.2024 wurde gegenüber der bisherigen Planung vom 18.02.2022 reduziert. Es sind nun 18 statt 19 Wohnungen und ein anderer Wohnungsmix vorgesehen. Die Grundfläche wurde reduziert. Terrassen und Balkone wurden reduziert. Die Gesamtzahl der Stellplätze ist unverändert. 22 Stellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen, 5 weitere Stellplätze als offene Stellplätze. Das dritte Geschoss wurde an allen Seiten, die nicht durch den Laubengang belegt sind, zurückgesetzt. Das Staffeldachgeschoss ist kein Vollgeschoss mehr. Die Neigung der Tiefgarage wurde im Übergang zur Straße angepasst. Ein Schnitt durch die TG-Rampe und eine Dachaufsicht wurde ergänzt. Materialien von Belägen wurden ergänzt und Geländeverlaufslinien bezeichnet.

Zeichnerischer Teil

- Zurücksetzung der Baugrenze im Norden, Westen, Süden und Süd-Osten
- Zurücksetzung der Fläche für TG/NA im Norden und Nord-Osten
- Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse von III auf II
- Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,46 auf 0,415
- Festgesetzte Bezugshöhe um 10 cm erhöht

Textteil

- Ergänzung der Festsetzung zu Maßnahmen gegen Vogelschlag, so dass diese auch für Wintergartenverglasungen gilt.
- Ergänzung der Stellplatzverpflichtung
- Ergänzung von Hinweisen:
 - o Ergänzung des Hinweises zur artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 18.10.2023
 - o Ergänzung der Maßnahme zum Artenschutz
 - o Empfehlung zum Anbringen künstlicher Nisthilfen
 - o Hinweis zum Baugrund
 - o Ergänzung des Hinweises zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen
 - o Hinweis auf die Bestimmungen des BImSchG für Tiefgaragen
 - o Hinweis zur Eintreffzeit von Hubrettungsfahrzeugen
- Ergänzung von Verfahrensvermerken

Begründung

- Die Begründung wird entsprechend der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und der Planänderungen ergänzt. Anpassungen wurde in den Ziffern A.1, A.2, A.4.1, A.4.2, A.5, B.1, B.2.1, B.2.2, B.3.1, B.3.3, B.3.6, B.3.7, B.3.9, C.2 und D.1 vorgenommen
- Die Untersuchung der Fledermäuse und des Nachtkerzenschwärmers des Büro StadtLandFluss vom 18.10.2023 wird als Anlage ergänzt