

GEMEINDE ESCHELBRONN
BETREFF BEBAUUNGSPLAN D. INNENENTWICKLUNG „NEUGASSE“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 17.06.2016 bis 18.06.2016

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|--|--|
| 1 | Landratsamt RNK Bauleitplanung / Baulandumlegung | 15.06.2016 | Zur Begründung: Es wird angeregt, in die Begründung Aussagen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie zu den diesbezüglichen Abweichungen und zu der Berichtigungsmöglichkeit aufzunehmen. | Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung werden Aussagen zu den Darstellungen im FNP und zu den Berichtigungsmöglichkeiten aufgenommen. |
| | | | Zu Ziff. 2.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen – Höhe der baulichen Anlagen: Die Systemskizze widerspricht den Aussagen im Text, wonach bei einseitig geneigten Dächern die maximale Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe gilt bzw. der obere Bezugspunkt bei einseitig geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachfläche ist. Es wird daher angeregt eine entsprechende Anpassung vorzunehmen. | Der Anregung wird gefolgt. Die Systemskizze wird entsprechend den Aussagen im Text angepasst. |
| | | | Zu Ziff. 3.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen – Stellung der baulichen Anlagen: Es sollte konkretisiert werden, ob die Zulassung geringfügiger Abweichungen einer Ausnahmeerteilung, d.h. einer baurechtlichen Gestattung (Ausnahme nach §31 Abs. 1 BauGB) erfordert oder ob die Abweichung bei Geringfügigkeit allgemein zulässig ist. Im letzteren Fall sollte eine Festsetzung, was als geringfügig eingestuft wird vorgenommen werden. | Der Anregung wird gefolgt. Geringfügige Abweichungen bis max. 5° sind allgemein zulässig. Eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung wird vorgenommen. |
| | | | Zu Ziff. 4.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen – Garagen und Stellplätze: Die Formulierung „offene Stellplätze“ in Satz 3 lässt Auslegungsfragen zu. Sind damit „offene Stellplatzüberdachungen“ gemeint? | Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird in „nicht überdachte Stellplätze“ geändert. |
| | | | Zu Ziff. 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften – Dachaufbauten: Es wird angeregt, festzulegen, ob die Gebäudelänge als Basismaß für die Dachaufbautenlänge inkl. der seitlichen Dachüberstände oder ohne diese Dachüberstände zu messen ist. | Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird ergänzt. Die Gebäudelänge als Basismaß für die Dachaufbautenlänge ist ohne die seitlichen Dachüberstände zu messen. |
| | | | Zu Ziff. 1 der Hinweise – Bodenfunde: Der zweite Absatz sollte auf die aktuelle Fassung des Denkmalschutzgesetzes abgestimmt werden. | Der Anregung wird gefolgt. Der entsprechende Absatz wird angepasst. |
| | | | Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei Planfertigungen, Satzungen und Bekanntmachungen vorzulegen. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Eine Fertigung des berichtigten Plans ist uns vorzulegen. | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten anstehenden Änderung berichtigt und dann dem LRA vorgelegt. |
| | Landratsamt RNK Wasserrechtsamt | 13.07.2016 | Aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|--|--|
| | | | Aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Das Plangebiet ist im Entwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. |
| | | | Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. Evtl. erforderliche Flächen für eine oberirdische Ableitung sind im Bebauungsplan auszuweisen. In den Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden. Darauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine oberirdische Ableitung ist nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zum Verzicht auf den Bau von Kellern bzw. die Ausführung als weiße Wanne wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. |
| | | | Über die beabsichtigte Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bebauungsplan keine Aussage gemacht. In einem Mischsystem würde das Niederschlagswasser gemeinsam mit dem Schmutzwasser abgeleitet werden. | Der Anregung wird gefolgt. Im textlichen Teil finden sich Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die Begründung wird zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt ergänzt: Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Neugasse. Ein Trennsystem ist aus technischen Gründen nicht möglich. Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Dachwasser in einer kombinierten Retentions- und Brauchwasserzisterne zu sammeln. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögert abzuleitende Oberflächenwasser wird in den hierfür vorgesehenen Mischwasserkanal eingeleitet. |
| | | | Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem mit Rasen bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 m betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets mit lediglich zwei Baugrundstücken und der Verpflichtung zur Errichtung kombinierter Retentions- und Brauchwasserzisternen wird von Versickerungsanlagen abgesehen. |
| | | | Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen sowie die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen. Ist der anstehende Oberboden für eine Versickerung nicht geeignet, muss die Eignung eines evtl. aufgebrachten Austausch-Materials als Ersatz für die „belebte Bodenschicht“ nachweislich sichergestellt sein. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets mit lediglich zwei Baugrundstücken und der Verpflichtung zur Errichtung kombinierter Retentions- und Brauchwasserzisternen wird von einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit abgesehen. |
| | | | Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte dann verzichtet werden. | Der Anregung wird gefolgt. Eine Festsetzung zum Ausschluss von unbeschichtetem Metall als Material für Dacheindeckung, Regenrinnen und Regenfallrohren wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|---|---|
| | | | Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollten zumindest wasser-durchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen oder vorgeschrieben werden. | Der Anregung wird gefolgt. Im textlichen Teil werden wasser-durchlässige PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagen-vorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer wird als Empfeh-lung aufgenommen. Eine Festsetzung zu Zisternen ist bereits im textlichen Teil enthalten. |
| | | | Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird das Bebauungsplangebiet komplett von einem HQ _{extrem} überflutet. Der Grundstückseigentümer hat sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Ein Gewässerrandstreifen kommt im Bebauungsplangebiet nicht vor. | Wird zur Kenntnis genommen. Im textlichen Teil werden zur privaten Hochwasservorsorge bereits Hinweise gegeben. Diese Hinweise werden zum Thema auftretendes Druckwasser ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Aus Sicht der Bodenschutz- und Altlastenbearbeitung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Im Geltungsbereich befinden sich nach dem Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters weder altlastenverdächtige Flächen noch Altlasten. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Landratsamt RNK Vermessungsamt | 30.06.2016 | Keine Bedenken oder Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Landratsamt RNK Amt für Flurneuordnung | 20.06.2016 | Keine Bedenken und Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Landratsamt RNK Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz | 24.06.2016 | Keine Bedenken und Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Landratsamt RNK Gesundheitsschutz | 30.06.2016 | Zum jetzigen Stand des Bebauungsplanverfahrens ist aus den uns zugänglichen Unterlagen keine Beein-trächtigung des Schutzgutes Mensch erkennbar. Aus unserer Sicht sind bei der weiteren Planung besonders die Aspekte des Schallschutzes gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu beachten. Sollten sich im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen hygienisch relevante Bereiche konkretisieren, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Aspekte des Schallschutzes werden im Bebauungsplan ausreichend beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. |
| | Landratsamt RNK Untere Landwirtschaftsbe-hörde | 04.07.2016 | Keine Bedenken und Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---|------------------|---|--|
| | Landratsamt RNK Untere Naturschutzbehörde | 05.08.2016 | Keine Bedenken. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass die Grundstückseinfriedungen im Übergangsbereich vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft „kleintierpassierbar“ zu halten sind (d.h. nur sehr flache Betonsockel mit ausreichendem Abstand von Zaun/Lattung und Boden). Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass der südöstlich des Plangebiets befindlichen Teich „Schloßsee“ als Amphibienfalle wirkt, da keinerlei Aufstiegsmöglichkeiten insbesondere für junge Amphibien bestehen. Hier sollte unter Hinzuziehung einer fachkundigen Person unbedingt für Abhilfe gesorgt werden. | Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil und die Begründung werden entsprechend der Ausführung zur Kleintierpassierbarkeit von Einfriedungen ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Teich befindet sich außerhalb des Plangebiets und betrifft daher nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. |
| | Landratsamt RNK Kreisforstamt | 14.06.2016 | Keine Einwände oder Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Landratsamt RNK Straßenverkehrsamt | 16.06.2016 | Keine Bedenken und Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 2 | Verband Region Rhein-Neckar | 21.07.2016 | Keine Einwendungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 3 | Regierungspräsidium Karlsruhe Raumordnung | | Keine Stellungnahme nach telefonischer Rücksprache am 28.07.2016 | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Regierungspräsidium Karlsruhe Straßenwesen und Verkehr | 22.06.2016 | Keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 4 | Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 07.07.2016 | Boden: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Mineralische Rohstoffe: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Grundwasser: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Bergbau: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Geotopschutz: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|---|--|
| 5 | Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege | 05.07.2016 | <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Niederungsburg Eschelbronn (Denkmalfäche nach §2 DSchG). Ausgrabungen früherer Jahre weisen auf das Vorhandensein einer früh- bis spätmittelalterlichen Siedlung im Umfeld der Burg hin. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden, so kann den betreffenden Bauvorhaben im Rahmen der notwendigen Einzelgenehmigungsverfahren seitens des Landesamt für Denkmalpflege (LAD) nur unter Auflage einer bauvorgreifenden Untersuchung der von der Zerstörung bedrohten archäologischen Befunde zugestimmt werden.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchung ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabensträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wurden Hinweise auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG gemacht.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis zu einer bauvorgreifenden Untersuchung wird in den textlichen Teil aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Begründung und im textlichen Teil wird aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} und möglicher Bodenfunde empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten. Zudem wird auf die notwendige bauvorgreifende Untersuchung hingewiesen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet lediglich am äußersten Rand der Denkmalfäche. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise zu Bodenfunden und zur Lage in einer Denkmalfäche werden daher als ausreichend erachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu den §§ 20 und 27 DSchG befindet sich bereits im textlichen Teil.</p> |
| | | 12.07.2016 | <p>Ergänzende Stellungnahme: Potentielle Auflagen der Archäologischen Denkmalpflege beschränken sich nur auf die „Eingriffsbereiche“ (vor allem das eigentliche Baufenster, aber auch alle anderen Bodeneingriffe im Umfeld der Maßnahme) und dort auf die „Eingriffstiefe“. Bei einem Verzicht auf Unterkellerung und einer (zumindest teilweisen) Aufschüttung des Geländes würde sich dies entsprechend relativieren.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 6 | Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab | 13.06.2016 | <p>Keine Bedenken.</p> <p>Es wurden Hinweise zu kriminalpräventiven Maßnahmen an Häusern und eine mögliche KfW-Förderung gemacht.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Daher werden diese nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| 7 | IHK Rhein-Neckar | 18.07.2016 | <p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|--|--|
| 8 | Zweckverband Hochwasserschutz Elsenz Schwarzbach | 21.06.2016 | Keine Einwendungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 9 | AZV Meckesheim | 23.06.2016 | Keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 10 | Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar | 22.07.2016 | Eigene Belange diesbezüglich werden nicht berührt. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 11 | Bodensee Wasserversorgung | 10.06.2016 | Keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. |
| 12 | Deutsche Telekom AG T-Com | 29.06.2016 | Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Telekommunikationsleitungen befinden sich in der Neugasse außerhalb des Geltungsbereiches. |
| 13 | Syna GmbH | 21.06.2016 | Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein gekläarter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und nach Möglichkeit die Übergabe des Bebauungsplans in digitaler Form für die Einmessung. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin Pflanzringe oder Trennwände bis 1 m Tiefe benötigt. Wir gehen davon aus, dass die Kosten dafür der Erschließungsträger übernimmt. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Der Hausanschluss zu den noch nicht bebauten Grundstücken kann erst nach Gebäudeerstellung verlegt werden. Dazu wird dann lediglich eine Muffengrube geöffnet. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Über die Verlegung der Straßenbeleuchtungskabel und die Kandelaber erhalten Sie von uns gerne ein Angebot. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplans sind wir einverstanden. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten. | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. |
| 14 | Netrion GmbH | 10.08.2016 | Im Geltungsbereich sind keine Gasversorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|----------------------|------------------|--|-----------------------------|
| 15 | PrimaCom Berlin GmbH | - | Keine Stellungnahme eingegangen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 16 | Gemeinde Spechbach | 01.07.2016 | Keine Einwendungen oder Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 17 | Gemeinde Meckesheim | 30.06.2016 | Keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 18 | GVV Elsenzthal | 30.06.2016 | Keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 19 | Gemeinde Epfenbach | 09.06.2016 | Keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 20 | Gemeinde Zuzenhausen | 13.06.2016 | Unsere Belange als Nachbargemeinde sind nicht tangiert. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 21 | Gemeinde Neidenstein | 21.07.2016 | Keine Stellungnahme nach telefonischer Rücksprache am 21.07.2016 | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 22 | Stadt Waibstadt | 21.07.2016 | Keine Stellungnahme nach telefonischer Rücksprache am 21.07.2016 | Wird zur Kenntnis genommen. |

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.