



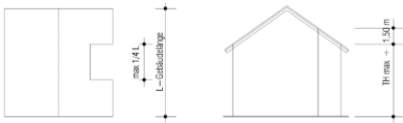
**Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“,
Gemeinde Sandhausen
Projekt-Nr. 296182**

Zusammenfassung und Kommentierung

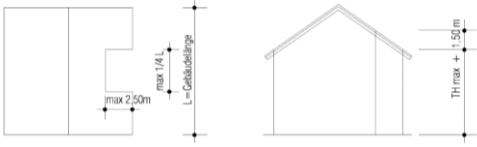
der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 25.01.2023	
Bei der Beurteilung, ob der Bebauungsplan auf der Grundlage der §§ 13 bzw. 13 a BauGB durchgeführt werden kann, kommt es weniger auf die Bebauung im Plangebiet selbst, sondern insbesondere auf Störfallbetriebe im Umfeld der Planung an. Somit ist im vorliegenden Fall abzuklären, ob ein Störfallbetrieb im Umfeld vorhanden und ob aufgrund dieses Umstandes die höhere Immissions-schutzbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe am Verfahren zu beteiligen ist. Ein entsprechender Nachweis sollte Bestandteil der Begründung sein.	Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Störfallbetrieb, der eine Konsultation des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Abklärung eventueller Konsequenzen oder Maßnahmen zur Folge hat. Wir schlagen somit vor, diese Feststellung ergänzend in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.
Im weiteren Verfahren sind ausführliche Aussagen zu den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB in die Entwurfs-Unterlagen des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Die in der genannten Passage des Baugesetzes aufgeführten Belange des Umweltschutzes sind, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht oder nur ansatzweise betroffen. Die Begründung unter dem Abschnitt VII. ist um eine differenziertere Darstellung der Belange des Umweltschutzes zu ergänzen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Es wird angemerkt, dass bereits eine minimal zurückspringende Gebäudeflucht es den Bauherren im Einzelfall ermöglichen könnte, die Traufe eines geplanten Gebäudes um 1,50 m zu erhöhen (auf einem Viertel der Gesamt-Gebäuelänge). Es wird hinterfragt, ob dies städtebaulich gewünscht ist und ob es sinnvoll wäre, ein Mindestmaß hinsichtlich der Tiefe des Rücksprungs festzusetzen.</p>	<p>Die seitens des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises angesprochene Text-Passage der Ziffer 2.3. lautet wie folgt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zulässig sind, durch einen Rücksprung der Außenwand sich ergebende, bis zu 1,50 m höhere Traufen. Sie dürfen je Dachseite jedoch maximal ein Viertel der Gesamt-Gebäuelänge einnehmen. Voraussetzung hierfür ist eine auch in diesem Bereich gleichbleibende Dachform- und -neigung.  <p>Der letzte Satz dieser Festsetzung gewährleistet, dass kleinere Gebäuderücksprünge, auch bei steilen Dachneigungen, nur eine geringe Erhöhung des Traufmaßes zur Folge haben werden. Zur Vermeidung einer unerwünschten Interpretation schlagen wir ergänzend vor, diese Text-Passage noch zu konkretisieren (siehe im weiteren Text abgebildeter Formulierungs-Vorschlag). Des Weiteren sollte auch die zulässige Tiefe eines Fassadenrücksprungs (zum Erreichen einer höheren Traufe) begrenzt werden. Wir schlagen hier ein Maximalmaß von 2,50 m vor.</p>
<p>Im Hinblick auf die formulierte Ziffer 2.3. der Schriftlichen Festsetzungen wird ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß aktueller Rechtsprechung die Bestimmtheit der Begrifflichkeit „Gebäuelänge“ angezweifelt wurden und hier gegebenenfalls ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot besteht. Es wird daher empfohlen, die maßgebliche Gebäuelänge auch für diese Festsetzung zu definieren.</p>	<p>Der Anregung sollte wie folgt entsprochen werden :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „...Sie dürfen je Dachseite jedoch maximal ein Viertel der Gesamt-Gebäuelänge einnehmen. Die Gebäuelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen. <p>Damit lautet die ergänzende Formulierung der Ziffer 2.3. wie folgt :</p> <p>„Zulässig sind, bei geneigten Dächern, bis zu 1,50 m höhere Traufen, wenn diese sich durch einen maximal 2,50 m tiefen Rücksprung der Außenwand ergeben. Sie dürfen je Dachseite jedoch maximal ein Viertel der Gesamt-Gebäuelänge einnehmen. Die Gebäuelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer höheren Traufe ist eine auch im Bereich des Rücksprungs der Außenwand gleichbleibende Dachform- und -neigung.“</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	
<p>Zu der Ziffer 4.2. der Schriftlichen Festsetzungen wird empfohlen, die Formulierung aus dem Text der Baunutzungsverordnung, ohne einen explizierten Verweis auf bestimmte Regelungen der Landesbauordnung, zu übernehmen.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeitsmöglichkeit einer Baugrenzen-Überschreitung bereits in der BauNVO geregelt ist und diese damit keiner besonderen Festsetzung bedarf.</p> <p>Des Weiteren sollte – um die Erforderlichkeit einer baurechtlichen Entscheidung zu verdeutlichen – die Formulierung „kann ausnahmsweise zugelassen werden“ o. ä. verwendet werden.</p>	<p>Wir schlagen zum besseren Verständnis vor, der Anregung grundsätzlich zu entsprechen, jedoch weiterhin darauf hinzuweisen, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.</p> <p>Formulierungs-Vorschlag :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) <p>Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß von untergeordneten Gebäudeteilen kann zugelassen werden.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenze kann ausnahmsweise mit baulich und funktional mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen auf zwei Dritteln der Gebäudelänge, bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m, zugelassen werden (die Gebäudelänge ergibt sich aus dem Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen).</p>
<p>Es wird vorgeschlagen, den unter der Ziffer 1.1.4 der „Örtlichen Bauvorschriften“ formulierten Ausschluss von unbeschichteten Metallen als Material für die Dacheindeckung, da es sich um kein Thema der Ortsgestaltung handelt, in die Schriftlichen Festsetzungen zu überführen.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und die Text-Passage unter der Ziffer 8. als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>
<p>Hingewiesen wird auf einen offensichtlichen Widerspruch : Während Einfriedungen im Vorgartenbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden, benennt die Artenverwendungsliste freiwachsende Hecken als „Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum“.</p>	<p>Der Widerspruch wird aufgehoben, indem in der Artenverwendungsliste unter dem Begriff „freiwachsende Hecken“ der Zusatz „als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum“ entfällt.</p>
<p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei Planfertigungen mit Satzungen, die Begründung, etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.</p> <p>Alternativ kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Datei mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	<p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach dem Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes, einschließlich der Bekanntmachungen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.02.2023	
Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bringt keine Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ vor.	---
Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2023	
Keine Bedenken und Anregungen	---
Ordnungsziffer 4 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 10.02.2023	
<p>Das Plangebiet ist durch beengte Straßenzüge geprägt. Die dadurch entstehende Parkierungsproblematik und der feststellbare hohe Parkdruck wurden in den vergangenen Jahren im Zuge von „Verkehrstagfahrten“ oftmals thematisiert. Aus diesem Grund begrüßt das Straßenverkehrsamt die vorgesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob „gefangene Stellplätze“ bei dem zu führenden Nachweis akzeptiert werden sollen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksstruktur, sollten zwei hintereinander angeordnete Parkplätze bei einem zu führenden Stellplatznachweis auch als zwei zu nutzende Stellplätze gewertet werden. Die Nicht-Berücksichtigung eines „gefangenen“ Stellplatzes könnte im vorliegenden Fall dazu führen, dass die Anzahl möglicher Wohneinheiten unerwünscht reduziert würde. Des Weiteren ist anzumerken, dass eine solche Festsetzung, nach der Auswertung verschiedener Rechtsauffassungen, gegebenenfalls rechtlich nicht haltbar wäre.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir vor, es bei der formulierten Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (1-Zimmer Wohnung: 1,0 Stellplatz; 2-Zimmer-Wohnung: 1,5 Stellplätze; ab 3-Zimmer-Wohnung: 2,0 Stellplätze je WE), ohne der angeregten Ergänzung, zu belassen.</p>
Ordnungsziffer 5 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen und Radwegebau, Schreiben vom 09.02.2023	
Von Seiten des Amtes für Straßen und Radwegebau bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan.	---
Ordnungsziffer 6 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 13.02.2023	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Siehe Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen innerhalb von Wasserschutzgebieten“.	Die in dem genannten Merkblatt dargestellten Vorgaben und Hinweise finden unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen Berücksichtigung.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Kommunalabwasser Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes III (WSG 226.210) des ZV Wasserversorgung „Hardtgruppe“. Auf die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung ist im Bebauungsplan hinzuweisen.	Wir schlagen vor, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen auf die rechtskräftige Wasserschutzverordnung hinzuweisen und die durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises formulierten Hinweise abzubilden.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Darüber hinaus gibt das Wasserrechtsamt allgemein gültige Hinweise, die bei baulichen Maßnahmen zu beachten sind.</p>	
<p>Gewässeraufsicht Es werden von Seiten der Gewässeraufsicht keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Unter der Ziffer 5. der Örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zu Versickerungsanlagen gegeben. Es ist zu erläutern, warum Sickerschächte und Rigolen demnach nicht zulässig sind.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Untergrund eine gute Versickerungsfähigkeit aufweist.</p> <p>Niederschlagswasser gilt als schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden über mindestens 30 cm mächtigem, gewachsenen Oberboden in das Grundwasser gelangen kann.</p> <p>Dieses ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen nur ein Lösungsansatz sein sollte, wenn die für eine Versickerung im o. g. Sinne erforderliche Fläche nicht zur Verfügung steht.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir abweichend der bisherigen Formulierung daher vor, Sickerschächte und Rigolen ausnahmsweise unter dem Vorbehalt einer wasserrechtlichen Erlaubnis zuzulassen.</p> <p>Die Formulierung der Ziffer 5. der Örtlichen Bauvorschriften würde demnach wie folgt lauten :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)</u> <p>Bei der Errichtung von Neu- bzw. Anbauten ist das von befestigten Flächen abfließende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Die Versickerung muss über bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenzonen erfolgen.</p> <p>Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtungen zu schützen.</p> <p>Sickerschächte und Rigolen können, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, ausnahmsweise zugelassen werden.</p>
<p>Ebenfalls sollte darauf hingewiesen werden, dass Zisternen zum Erreichen einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz lediglich als Ergänzung anzusehen sind. Sie sind keine Alternative für eine Versickerung des Oberflächenwassers.</p>	<p>Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet vorhandenen Bodens teilen wir die Auffassung des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises und schlagen vor, die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Oberflächenwassers als ergänzende Maßnahme zu empfehlen, wobei das überschüssige Regenwasser über einen Überlauf wiederum zur Versickerung zu bringen ist.</p> <p>Wir schlagen vor, die Formulierung, wie oben dargestellt, zu ändern und einen entsprechenden Hinweis unter dem Abschnitt „B“ in die Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungs-Entwurf der Gemeinde Sandhausen enthalten. Der satzungsgemäße Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist sicherzustellen.</p> <p>Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Grabeneinläufe, Drainagen) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit einem höheren Grundwasserstand darf Drainagewasser 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.</p>	<p>Das öffentliche Kanalnetz sowie die Satzung der Gemeinde gewährleisten die Einhaltung der formulierten Vorgabe.</p> <p>Der Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen beinhaltet unter der Ziffer 5. bereits einen entsprechenden Hinweis, nach dem Fremdwasser nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden darf und, bei einem höheren Grundwasserstand, auf den Bau von Kellern zu verzichten oder entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen sind.</p>
<p>Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Es ist eine Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung anzustreben. Zur Erfüllung der Grundsätze einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollten wasserdurchlässig befestigter PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung oder eine Dachbegrünung empfohlen bzw. vorgeschrieben werden.</p> <p>Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>Niederschlagswasser darf nach der Niederschlagsverordnung erlaubnisfrei versickern oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>Das Bepflanzen von Bäumen und Versickerungsmulden ist nicht gestattet, da hierdurch eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet werden kann.</p>	<p>Wir schlagen vor, anstelle der Ziffer 3.2. der Örtlichen Bauvorschriften, die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes um die Forderung nach der Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Geh- und Fußwege zu ergänzen und eine entsprechende Vorgabe zu formulieren, nach der andernfalls das von den privaten Freiflächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht werden muss.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf unseren Vorschlag, im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers hinzuweisen.</p> <p>Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um weitestgehend bebaute innerörtliche Flächen handelt, steilere Dachformen zu bevorzugen sind und Dachbegrünungen aufgrund des zu erwartenden geringen Umfangs solcher Flächen auch lokal betrachtet keine spürbare Wirkung erzeugen werden, sollten im vorliegenden Fall Fassaden- und Dachbegrünungen nicht verbindlich gefordert werden.</p> <p>Wir schlagen wir vor, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen auf die Möglichkeit und die damit verbundenen vielfältigen positiven Auswirkungen von Dachbegrünungsmaßnahmen und Fassadenbegrünungen hinzuweisen.</p>
<p>Niederschlagswasser, welches von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Es wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle auszuschließen.</p> <p>Auch Regenrinnen und Regenfallrohre sollten aus diesen Materialien keine Anwendung finden.</p>	<p>Eingehend auf die Stellungnahme des Wasserrechtsamtes sollte unter der Ziffer 8. eine ergänzende Festsetzung formuliert werden, nach der als Dacheindeckung unbeschichtete Metalle ausgeschlossen sind.</p> <p>Diese verbindliche Vorgabe sollte jedoch Regenrinnen und Regenfallrohr nicht einschließen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Das auf den Dächern und befestigten Grundstücksflächen auftreffende Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt wird.</p>	<p>Auf die Errichtung von Zisternen kann verzichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers, auch bei anhaltenden stärkeren Regenfällen, schadlos gewährleistet ist. Dieses dürfte hier gegeben sein, so dass diesbezügliche keine verbindliche Vorgabe formuliert werden sollte.</p>
<p>Es wird empfohlen, alle bestehenden flachgeneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung des Wasserrechtsamtes hinsichtlich der Begrünung flach geneigter Dächer (sofern diese zulässige sind) nicht zu entsprechen, jedoch unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.</p>
<p>Altlasten/Bodenschutz Im Bereich des Plangebietes sind folgende, im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnete Flächen vorhanden :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B (Belassen)-Fall, Kriterium Entsorgungsrelevanz : Obj.-Nr. 03427-000, AS Bau- und Möbelschreinerei, Waldstraße 24-26 (Beweisniveau 1) ▪ A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03389-000, AS Zigarrenfabrik, Johann-Nickel-Kolb-Straße 12 (Beweisniveau 0) ▪ A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03404-000, AS Schrothandlung, Schnepfenstraße 5 (Beweisniveau 1) ▪ A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03405-000, AS Eigenbedarfstankstelle, Schnepfenstraße 14 (Beweisniveau 1) ▪ A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03390-000, AS Zigarrenfabrik, Kirschstraße 20 (Beweisniveau 0) <p>Bei allen dargestellten Flächen ist laut den Ergebnissen der historischen Erhebung oder bereits durchgeführter Gefahrverdachtserforschungen nicht von relevanten Schadstoffeinträgen im Untergrund auszugehen. Die genannten Flächen wurden zwischenzeitlich aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen, jedoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Erdarbeiten noch lokal abfallrelevante Bodenmaterialien angetroffen werden.</p>	<p>Wir schlagen vor, den Sachverhalt in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erläuternd darzustellen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 7 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 20.01.2023</p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, wenn die allgemeinen Maßgaben und rechtlichen Grundlagen hinsichtlich der Löschwasserversorgung und des Brandschutzes Beachtung und Anwendung finden. Dargestellt werden allgemein gültige Hinweise, die zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten sind (beispielsweise 96 m³/h Löschwasser über mindestens 2 Stunden).</p> <p>Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit für 16 t schwere und maximal 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ändern sich die bestehenden Voraussetzungen zur Löschwasserversorgung in den Quartieren nicht. Die Grundstücke des Plangebietes sind über die vorhandenen Straßenzüge vollumfänglich erschlossen.</p> <p>Den Belangen der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes wird durch die Bestandssituation im Plangebiet Rechnung getragen.</p>
<p>Ordnungsziffer 8 : Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt/Gesundheitsschutz, Schreiben vom 19.01.2023</p>	
<p>Seitens des Gesundheitsamtes des Rhein-Neckar-Kreises werden keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf vorgetragen.</p> <p>Generell sind aktive und passive Lärmschutz-Maßnahmen zu beachten.</p>	<p>Auf die im Plangebiet vorhandenen Lärmquellen ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinzuweisen. Dieses gilt insbesondere für den Schul- und Kindergartenbetrieb, welcher jedoch als Geräuschkulisse des täglichen Lebens selbst in einem „Reines Wohngebiet“ zu dulden ist.</p> <p>Die Straßen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Querschnitte und ihren Funktionen als „innerörtliche Wohnstraßen“ zu werten. Lediglich in der „Waldstraße“ können durch den Verkehrslärm höhere Immissionen an den Fassaden auftreten, welche im Einzelfall durch passive Lärmschutz-Maßnahmen zu minimieren sind.</p>
<p>Ordnungsziffer 9 : Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 30.01.2023</p>	
<p>Von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ werden Planungen und sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises sind berührt.</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 10 : Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Mannheim, Schreiben vom 26.01.2023</p>	
<p>Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Der Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim bestätigt, dass der erarbeitete Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 11 : Land Baden-Württemberg, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Schreiben vom 26.01.2023</p>	
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege Im Plangebiet befindet sich folgendes Kulturdenkmal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Christuskirche, Kirchstraße 9 (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) Ev. Pfarrkirche, neugotischer Sandsteinquaderbau mit verputzten Rücklagen, abgetreppte Strebebögen, siebenachsig, Spitzbogenfenster mit Maßwerk, 5/8-Chor, Satteldach, halb eingezogener Turm, innen Emporen-Saal, spitzbogiger Triumphbogen zum Chor; ursprüngliche Decke mit Ausmalung von 1866/1912 über der abgehängten Decke von 1962 erhalten, von Hermann Behagel 1864-1866 <p>Das Landesamt für Denkmalpflege stellt fest, dass die Christuskirche von Sandhausen in einer exemplarischen Weise die Ev. Kirchenbaukunst des frühen Historismus in Baden repräsentiert.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege zu entsprechen, das angesprochene Kulturdenkmal im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen und in der Begründung des Bebauungsplanes darzustellen.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass bauliche Eingriffe und Ergänzungen oder Veränderungen des Erscheinungsbildes eine denkmalrechtliche Genehmigung bedingen.</p>
<p>Archäologische Denkmalpflege Durch die Planungen ist in Sandhausen ein Archäologischer Prüffall gemäß DSchG BW betroffen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Sandhausen (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103100227) <p>Es wird um eine nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben in dem Bereich des archäologischen Prüffalls gegebenenfalls nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden kann.</p> <p>Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist hiervon umgehend die Denkmalbehörde oder die Gemeinde zu benachrichtigen.</p>	<p>Von dem archäologischen Prüffall betroffen sind die Bereiche nord-östlich der „Kirchstraße“ bzw. süd-östlich der „Kettengasse“.</p> <p>Wir schlagen vor, eine entsprechende Abbildung in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen und darauf hinzuweisen, dass Bauvorhaben in diesem Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.</p>
<p>Ordnungsziffer 12 : Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, Leimen, Schreiben vom 24.01.2023</p>	
<p>Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 13 : Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 09.02.2023</p>	
<p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p>	<p>---</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 14 : Zweckverband Wasserversorgung „Hardtgruppe“, Sandhausen, Schreiben vom 11.01.2023</p>	
<p>Seitens des Zweckverbandes bestehen keine Einwände gegen die Durchführung der Maßnahme. Es sind keine Versorgungsleitungen betroffen.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 15 : Abwasserzweckverband „Untere Hardt“, Sandhausen, Schreiben vom 07.02.2023</p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine technischen Anlagen des Abwasserzweckverbandes „Untere Hardt“ direkt betroffen.</p> <p>Die indirekten Auswirkungen des Vorhabens auf die Anlagen des Verbandes (Kanäle, Regenbecken, Hebewerke, Kläranlage) sind durch die Ansätze bei den Anlagenbemessungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 16 : Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 06.02.2023</p>	
<p>Zum vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf werden derzeit keine Einwände erhoben.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplan mit Darstellung des Bestandes wird der Stellungnahme beigefügt. Die TK-Linien sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.</p> <p>Aus betrieblichen Gründen ist die ungehinderte Zugänglichkeit zu diesen Leitungen jederzeit sicherzustellen. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das entsprechende Merkblatt verwiesen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst keine Baumaßnahme an vorhandenen Straßen und Gehwegen aus.</p> <p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH haben somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine planungsrechtliche Relevanz.</p>
<p>Ordnungsziffer 17 : Vodafone West GmbH, Düsseldorf, Schreiben vom 25.01.2023</p>	
<p>Gegen die Planung werden keine Einwände vorgebracht.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 18 : Netze BW GmbH, Wiesloch, Schreiben vom 25.01.2023</p>	
<p>Die Stromversorgung für das Netz kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß gegebenenfalls eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst im Zuge von Neubauten (Neuanschlüsse, Hinterhaus-Bebauung bzw. Bebauung in 2. Reihe) festgelegt und auch ausgeführt werden.</p> <p>Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p>	<p>Die Belange der Netze BW GmbH sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.</p> <p>Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise haben keine Auswirkungen auf das formulierte Planungsrecht.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Innerhalb der abgegrenzten Flächen sind aktuell keine Maßnahme der Netze BW GmbH geplant.</p> <p>Darüber hinaus äußert die Netze BW GmbH allgemein gültige Vorgaben, die bei erforderlichen baulichen Maßnahmen im Bestand bzw. im Zuge von Grabarbeiten zu beachten sind.</p>	
<p>Ordnungsziffer 19 : Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Heidelberg, Schreiben vom 07.02.2023</p>	
<p>Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers.</p> <p>Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten. Sofern und soweit sich das geplante Vorhaben an die Vorgaben hält, werden keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadtwerke Heidelberg hat im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen keine planungsrechtliche Relevanz.</p>
<p>Ordnungsziffer 20 : Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, Sinsheim, Schreiben vom 06.02.2023</p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im dargestellten Planbereich befinden sich stellenweise technische Einrichtungen und Leitungstrassen des Zweckverbandes High-Speed-Netz im Straßenkörper.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen zu schützen sind und nicht überbaut werden dürfen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst keine Erschließungs-Maßnahmen und damit keine Erdarbeiten in bestehenden Straßen aus.</p>
<p>Ordnungsziffer 21 : VRN – Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim, Schreiben vom 17.01.2023</p>	
<p>Aus Sicht des VRN ist keine Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf erforderlich.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 22 : AVR Kommunal AöR, Schreiben vom 09.02.2023</p>	
<p>Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen geht die AVR davon aus, dass eine reibungslose Abfuhr erfolgen kann.</p>	<p>Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ändern sich die Voraussetzungen für die Müllentsorgung im Plangebiet nicht.</p>
<p>Ordnungsziffer 23 : Katholische Kirchengemeinde, Schreiben vom 20.01. und 23.01.2023</p>	
<p>Die katholische Kirchengemeinde teilt mit, dass die Flächen des Grundstückes „Kirchstraße 1“ (Flurstück Nr. 311) als Kindergarten, aber auch zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> <p>Darüber hinaus sind auf diesem Grundstück Räumlichkeiten vorhanden, welche für sonstige Gemeindetätigkeiten genutzt werden.</p>	<p>Es liegt im kommunalen Interesse, die auf der Fläche vorhandene Einrichtung dauerhaft für die Kinderbetreuung zu sichern.</p> <p>Wir schlagen somit vor, die zulässige Nutzung dieser Fläche im Bebauungsplan wie folgt festzusetzen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>1.3. Fläche für den Gemeinbedarf – Schule/Kindergarten</u> Zulässig sind alle Anlagen, die mit dem Betrieb einer Schule oder einer Kinderbetreuung in Verbindung stehen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

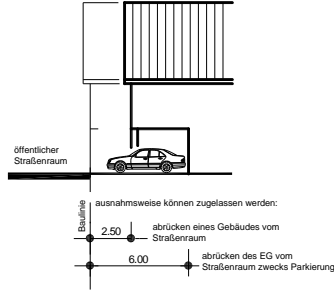
Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Damit kann eine Wohnnutzung nur zugelassen werden, wenn sie in einen unmittelbaren Zusammenhang mit der Schule oder dem Kindergarten steht (beispielsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen).</p> <p>Eine im Innenverhältnis vereinbarte Mitnutzung einzelner Räume durch Dritte bedarf keiner planungsrechtlichen Regelung.“</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
-------------------	---

B – Beteiligung der Öffentlichkeit	
<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 21.12.2022 in Form einer öffentlichen Vorstellung und Erörterung des Planentwurfes im Rathaus der Gemeinde Sandhausen statt.</p> <p>Es wurden folgende Einwendungen erhoben :</p>	
<p>Seitens eines Teilnehmers wurde angeregt, durch den Bebauungsplan für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu eröffnen, ihr Gebäude bei einer Neubebauung vom Straßenrand abzurücken, um auf dieser Vorfläche dann Stellplätze errichten zu können.</p> <p>Bei sehr schmalen Grundstücken ist es andernfalls nicht möglich, die erforderlichen PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.</p> <p>Eine Parkierung in der Grünfläche, d. h. hinter den Gebäuden, wird oftmals als „nicht realisierbar und konfliktrichtig“ angesehen.</p>	<p>Die Anregung entspricht der im Technischen Ausschuss und im Gemeinderat intensiv diskutierten Grundsatzfrage über die Formulierung einer den Straßenraum begleitenden Baulinie und damit der Bewahrung der im Plangebiet vorhandenen, für die Straßenzüge charakteristischen Siedlungsstruktur. Die Aufgabe der vorhandenen Bauflucht würde bei den sehr schmalen Grundstücken auf den Gebäudevorfächern zwar die Schaffung zusätzlicher Parkplätze ermöglichen, welche dann jedoch zu Lasten der Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum gehen würde.</p> <p>Unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte, ist unserer Auffassung nach der Erhaltung der städtebaulichen Struktur ein stärkeres Gewicht einzuräumen, als der damit verbundenen Möglichkeit, auf den Vorflächen einer Bebauung zusätzliche Parkplätze anlegen zu können.</p> <p>In der Abwägung aller relevanten Aspekte schlagen wir vor, es bei der bisherigen Entwurfs-Variante weitestgehend zu belassen und damit die vorhandene städtebauliche Struktur des innerörtlichen Wohnquartiers zu stärken.</p> <p>In den Überlegungen zu berücksichtigen sind die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen für eine Parkierung gegebenenfalls im Einzelfall entstehenden beengten Verhältnisse. Auch sind Konflikte zwischen den auf straßenabgewandten Flächen angeordneten Parkplätzen und einer Nutzung privater Grünflächen als Ort der Ruhe und der Erholung nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Hierauf eingehend schlagen wir vor, den Grundstückseigentümern eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze einzuräumen, ohne dass hierdurch die Charakteristik der Straßenräume verloren geht.</p> <p>Wir regen an, die Ziffer 4.1. der Schriftlichen Festsetzungen (Baulinie) des Bebauungsplanes in diesem Sinne wie folgt zu ergänzen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss mit dem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden. Die Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude und Garagen.“

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Von der festgesetzten Baulinie kann gemäß § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, indem die Bebauung um bis zu 2,50 m, im Erdgeschoss zu Parkierzwecken um bis zu 6,00 m, von der Straßenbegrenzungslinie abrückt.“</p>  <p>ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2,50 abrücken eines Gebäudes vom Straßenraum 6,00 abrücken des EG vom Straßenraum zwecks Parkierung
<p>Dem Erhalt der kleinteilig strukturierten Bebauung wird grundsätzlich zugestimmt. Es wird die Frage aufgeworfen, ob dieses auch dann gewährleistet ist, wenn ein Investor mehrere Grundstücke erwirbt und diese zusammenhängend bebaut.</p>	<p>Die ausgesprochene Einschränkung der Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten ist das Abwägungsergebnis zwischen der in den Quartieren angestrebten maßvollen Nachverdichtung einerseits und der gegebenenfalls hieraus resultierenden Konfliktpotentiale andererseits. Wir schlagen vor, für den Bereich der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ die bisher ausgesprochene Einschränkung zulässiger Wohneinheiten auf „maximal drei Stück“ unverändert zu belassen, da dieser Straßenzug sich durch sehr schmale Einzelgrundstücke auszeichnet und die öffentliche Verkehrsfläche lediglich einen Querschnitt von ca. 6,50 m aufweist. Demgegenüber schlagen wir vor, abweichend des bisherigen Planentwurfes, auf eine solche Festsetzung für die Grundstücke der „Kirchstraße“ zu verzichten.</p> <p>Die für die „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ im Bebauungsplan-Entwurf weiterhin enthaltene Wohneinheiten-Beschränkung auf „drei Stück je Gebäude“ gilt selbstverständlich auch dann, wenn mehrere Grundstücke vereinigt und durch einen Investor zusammenhängend bebaut werden.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange vor, lediglich für die Grundstücke an der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ eine Wohneinheitenbeschränkung auszusprechen, um hierdurch dem kleinteilig geprägten städtebaulichen Umfeld zu entsprechen. Die Festsetzung wird dazu beitragen, dass sich in diesem sehr schmalen Straßenzug der Parkierungsdruck durch eine zu starke Nachverdichtung, über den Bestand hinausgehend, nicht verstärken wird.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Eine Teilnehmerin begrüßt die Ausweisung „private Grünfläche“ in straßenabgewandten Bereichen und die Formulierung von Festsetzungen, welche eine „zu massive Bebauung“ verhindern.</p>	<p>Die Auffassung entspricht der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegenden Planungsabsicht.</p>
<p>Ein Teilnehmer der Veranstaltung sprach sich dafür aus, bei der „Grundgasse“ Nr. 4, aufgrund des sehr schmalen Grundstückes, die vorgeschlagenen Baulinien und Baugrenzen zugunsten erforderlicher Parkierungsflächen zu überarbeiten.</p>	<p>Die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie vorhandene Bebauung entspricht dem örtlichen Charakter der „Grundgasse“, der „Schneidmühlstraße“ und weiterer, hieran angrenzender Straßenzüge.</p> <p>Angesprochen wird die im Technischen Ausschuss sowie im Gemeinderat intensiv diskutierte Grundsatzfrage, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die ortstypischen vorhandenen Strukturen bewahrt werden sollen, oder ob ein Abrücken und damit ein zukünftig uneinheitliches Erscheinungsbild zugunsten zusätzlicher Parkplätze gewünscht und städtebaulich vertretbar ist.</p> <p>Im Zuge des bisherigen Diskussionsprozesses wurde deutlich, dass durch das Zurückversetzen einzelner Gebäude vom öffentlichen Straßenraum nur eine geringe Anzahl zusätzlicher Parkierungsmöglichkeiten entstehen wird.</p> <p>Ein Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Bewahrung der ablesbaren Charakteristik der ortstypischen, innerörtlichen Straßenzüge. Wir verweisen auf den aus der Abwägung heraus oben formulierten Vorschlag, nach dem von der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Baulinie zu Parkierungszwecken unter gewissen Vorgaben abgewichen werden kann. Damit räumt der Bebauungsplan-Entwurf den Grundstückseigentümern eine städtebaulich noch vertretbare Flexibilität ein, ohne dass sich hierdurch das Erscheinungsbild der Straßenzüge merklich verändern wird.</p>
<p>Die in der „Grundgasse“ festgesetzte Tiefe der überbaubaren Fläche wird mit 16,00 m als „zu gering“ bezeichnet.</p>	<p>Die Tiefe über überbaubaren Flächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, orientiert sich im Bereich der „Grundgasse“ sowie an anderen Straßenzügen eng am baulichen Bestand. Für die Grundstückseigentümer ergeben sich ausreichend große Spielräume, ihre bestehenden Wohnhäuser zu erweitern, bzw. auf den Grundstücken bedarfsgerechte Neubauten zu errichten.</p>