



G-2351
 Stadt Gundelsheim
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“
 Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 18.04.2024 bis 21.05.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 18.04.2024 bis 21.05.2024

11.09.2024

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt	02.05.2024	<p>Bautechnik</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Zu A.3.2 und dem zeichnerischen Teil:</u></p> <p>Baufenster für eine abweichende TIGA-Fläche ist eindeutig und deutlich darzustellen. Gewünschte, geplante Flächen, Grenzen (hier grüne Markierung) sind zu schließen.</p> <p>Der letzte Satz im 2. Absatz ist nicht richtig. Eine Beschreibung für eine allgemeine Zulässigkeit für Überschreitungen durch unterirdischen Baugrenzen ist nicht möglich. § 23(3) BauNVO ist zu beachten. Möglichkeit besteht nur als definierte Ausnahme. (Das K-Verfahren darf später nicht angewandt werden.) Spezielle Ausnahmen kann die Gemeinde im Bebauungsplan festlegen, jedoch sind auch diese bei der zuständigen Baurechtsbehörde zu beantragen.</p>	<p>In diesem Sinne werden die speziellen Baugrenzen im Planteil konkretisiert und geschlossen.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend umformuliert und die Aussage zur Zulässigkeit von Untergeschossen, Neben- und Kellerräumen sowie Tiefgaragen unterhalb des Erdgeschosses jeweils konkretisiert.</p> <p>Das ursprüngliche Ziel, Tiefgaragen, Untergeschosse, Keller und Nebenräume aufgrund der ansteigenden Topographie zu regulieren und gleichzeitig ausreichende Grundflächen dafür zur Verfügung zu stellen, bleibt durch die Konkretisierung und Überarbeitung unverändert.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><u>Zu A 2.2:</u></p> <p>Im 7. Absatz ist die 1,50 m Tiefen-Beschränkung für die Zwerchgiebel und Quergiebel genauer zu erläutern. Eine Erläuterungsskizze für die speziellen Maßangaben ist erforderlich. Auch eine Breitenbeschränkung ist weiterhin nicht erkennbar und wird weiterhin empfohlen. In der Abwägung wurde auf B 1.3 verwiesen. Querbauten sind jedoch keine Gauben oder Dachaufbauten. Weiterhin ist eine Systemskizze mit Bezeichnung/ Vermaßung der erf. /max. Gaubenabstände, Dachaufbauten, Zwerchgiebelbreiten und der zul. Gesamtbreiten für alle am Bau Beteiligten hilfreich.</p>	<p>Infolge der Traufhöhe der Zwerch- und Quergiebel sowie der Tiefenbegrenzung erfolgt eine Umformulierung und Konkretisierung des Textes, der zudem auf B.1.3 verweist. Die Systemskizze ist beigelegt.</p> <p>Zum Thema Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerch- und Gegengiebel wird im Textteil B 1.3 der entsprechende Text zur Breitenbeschränkung für Zwerch- und Gegengiebel ergänzt. Darüber hinaus werden im Zug der Ausarbeitung der Stellungnahme und in Anlehnung an die Altstadtsatzung die Regelungen zu ortsbildrelevanten Aspekten wie Abstände, Maße etc. für Dachaufbauten, Zwerch- und Gegengiebel, Dacheinschnitte hinreichend definiert und konkretisiert. Zur Veranschaulichung sind Systemskizzen beigelegt.</p>
		17.05.2024	<p>Bauplanungsrecht</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass vorbehaltlich der Ergebnisse der Habitatpotentialanalyse und den Ergebnissen der sich daran anschließenden Untersuchungen eine erneute Offenlage erforderlich sein könnte.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung. Da sich die Grundstücke im Plangebiet nicht im Eigentum der Stadt befinden, muss eine Habitatpotentialanalyse durch einen Fachgutachter vor Abriss- und ggf. Rodungsarbeiten erfolgen und mit dem Landratsamt abgestimmt werden.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Fachbeitrag Artenschutz</u></p> <p>Die erforderlichen Untersuchungen und Dokumente zum Artenschutz wurden abgewogen. Das besondere Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG gehört zu den Regelungsbereichen aus dem Naturschutzrecht, die der Abwägung nicht zugänglich sind. Aus diesem Grund halten wir die geforderten Untersuchungen und den Fachbericht für erforderlich.</p> <p><i>Forderung aus der ersten Offenlage</i></p> <p>Auf dem Gelände befinden sich für artenschutzrechtlich relevante Tierarten geeignete Lebensraumstrukturen (z. B. Trockenmauern, alte Gebäude, Ruderalvegetation). Es ist von einem Fachbüro mittels Habitatpotentialanalyse zu ermitteln, für welche Tierarten(-gruppen) vertiefte Untersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig werden. Wir bitten den Untersuchungsumfang mit der UNB des Landratsamts Heilbronn abzustimmen. Es ist zu erwarten, dass Untersuchungen zu Brutvögeln (ggf. auch Ruhestätten von Eulenvögeln), Fledermäusen und Reptilien erforderlich sind und daraus resultierend vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich notwendig werden.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p>Unsere Anregung zum Thema Vogelschutzglas wurden nicht übernommen. Ob die vorgelegte Version ausreicht, kann erst abschließend nach Vorlage des Fachbeitrages Artenschutz beurteilt werden.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung. Da sich die Grundstücke im Plangebiet nicht im Eigentum der Stadt befinden, muss eine Habitatpotentialanalyse durch einen Fachgutachter vor Abriss- und ggf. Rodungsarbeiten erfolgen und mit dem Landratsamt abgestimmt werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung. Da sich die Grundstücke im Plangebiet nicht im Eigentum der Stadt befinden, muss eine Habitatpotentialanalyse durch einen Fachgutachter vor Abriss- und ggf. Rodungsarbeiten erfolgen und mit dem Landratsamt abgestimmt werden.</p> <p>Eine Festsetzung hinsichtlich Vogelschutzglas ist bereits im Textteil enthalten. Die Habitatpotenzialanalyse und die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgen, wie oben erwähnt, auf der Ebene der Baugenehmigung, da sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt befinden.</p>

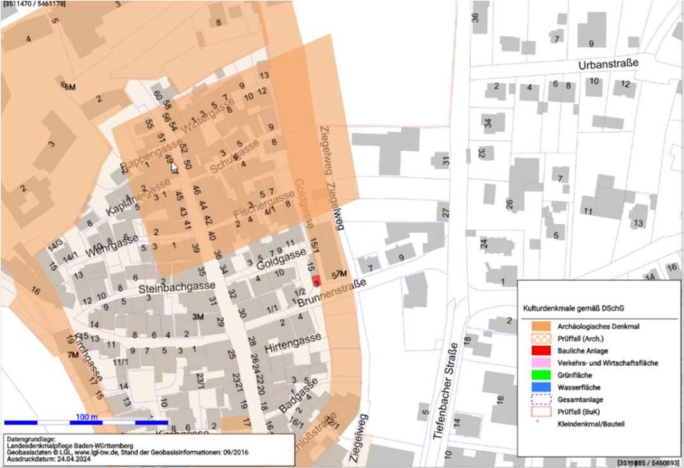
Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Oberirdische Gewässer /Hochwasserschutz</p> <p><u>Hochwasser</u></p> <p>Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hochwassergefahrenkarten vor. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.</p> <p><u>Starkregen</u></p> <p>Dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden - Württemberg ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.</p> <p><i>Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden. (BGH Urteil vom 18.02.1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).</i></p> <p>Die Stadt Gundelsheim hat bereits Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg erstellen lassen. Auf diesen Karten sind bei einem extremen Starkregenereignis Beeinträchtigungen auf dem Plangebiet zu erkennen. Daher sollten Aussagen hinsichtlich einer eventuellen Gefahr von Starkregen im Textteil des Bebauungsplans mit aufgenommen werden. Tiefgaragen müssen so errichtet werden, dass bei einem extremen Starkregenereignis kein Wasser eindringen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Vorsorglich werden intensive und extensive Begrünungen als Festsetzungen in den Textteil aufgenommen, um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und den Verlust von Bodenfunktionen zu minimieren.</p> <p>Im Textteil unter C.11 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass gemäß den Starkregengefahrenkarten ein Teil des Plangebietes von extremen Starkregenereignissen betroffen ist. Im Textteil unter C.11 wird empfohlen, diesen Umstand im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und ggf. bei der Konstruktion von Tiefgaragenzufahrten, Untergeschossen und Kellern darauf zu achten, dass bei Starkregenereignissen kein oberflächlich abfließendes Wasser auf die Fahrbahn eindringen kann.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Grundwasser/Auflasten/Boden</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Mit der Stellungnahme zur 1. Offenlage wurde von uns auf folgende Aspekte des Grundwasserschutzes hingewiesen:</p> <p>1. Auf die Lage im WSG und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ist im Textteil hinzuweisen.</p> <p>Dieser Hinweis wurde übernommen. Hierzu bestehen keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>2. Nach Schutzgebietsverordnung vom 9.8.1993 ist in Zone III das Versenken und Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und – mit Ausnahme von Feld- und Waldwegen sowie Geh-, Fuß- und Radwegen – sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers verboten.</p> <p>Dies ist bei der Ausweisung der Flächen, auf denen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, zu beachten.</p> <p>Unser Text wurde ebenfalls 1 zu 1 in die textlichen Festsetzungen übernommen. Unter der planungsrechtlichen Festsetzung A 6.3. steht jedoch weiterhin: Für nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen ... sind nur wasserdurchlässige Materialien... zulässig.</p> <p>Diese planungsrechtliche Festsetzung widerspricht damit ggf. weiterhin den Regelungen der Schutzgebietsverordnung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend korrigiert, so dass keine Wasserdurchlässigkeit gefordert wird und kein Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung dadurch entsteht.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Abwasser</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Es wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>1. Um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, sollten bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage betrachtet werden.</p> <p>2. Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z. B. Nebenanlagen, Garagen, etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse auch besonders wichtig.</p> <p>Aufgrund der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit §60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten, die Beachtung wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben.</p> <p>Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.</p>	<p>Diese wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser werden eine Dachbegrünung der Flachdächer sowie eine intensive Begrünung der TG bzw. der Kellergeschosse festgesetzt. Extensiv begrünte Dächer können im Jahresmittel ca. 60 bis 90 % des Gesamtniederschlags zurückhalten bzw. verdunsten. Bei intensiv begrünten Dächern wird ein Wert von bis zu 99 % erreicht. Dadurch wird der Verlust der Bodenfunktion minimiert.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird aufgrund der Ausweisung als Urbanes Gebiet mit 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt, womit die Obergrenze der GRZ für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes bietet die Festsetzung eine hohe Flächeneffizienz im Sinne der Innenentwicklung und trägt zur Nachhaltigkeit bei.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen, wenn sie im Be- nehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden, keiner Genehmigung bedürfen • gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG für die Einleitung von nicht- behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer und Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. <p>Die erforderliche Befugnis ist rechtzeitig vor der Erschließung (Beginn Pla- nungsphase) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für das Was- serrechtsverfahren sind unter anderem folgende Unterlagen/Angaben not- wendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem AKP/Schmutzfrachtberechnung aus dem hervor- geht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist • Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der bean- spruchten Orts-kanalisation • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Nieder- schlagwassers • Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ablei- tungs-, oder Behandlungsanlagen für das anfallende Niederschlag- wasser • hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitungen in ein Ge- wässer • Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA- A102 entspricht 	<p>Kenntnisnahme. Wird entsprechend in die Hinweise im Textteil unter C.4 aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird entsprechend in die Hinweise im Textteil unter C.4 aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Denkmalschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich, der als archäologischer Kulturdenkmal nach § 2 DSchG ausgewiesen ist.</p> <p>1981 stieß man bei Kanalisationsarbeiten in der Schulgasse auf römische Siedlungsreste. Es wurden drei Leistenziegelfragmente geborgen, die auf weitere mögliche im Boden erhaltene Befunde und Funde hinweisen (siehe Anlage).</p> <p><u>In den Textteil des Bebauungsplans ist folgender Hinweis aufzunehmen:</u></p> <p>Bei künftigen Baugenehmigungsverfahren ist durch die untere Denkmalschutzbehörde das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie zu hören.</p> 	<p>Kenntrnisnahme. Im Planteil wird eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend in den Textteil unter C.1 Bodendenkmale aufgenommen.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Gundelsheim.</p> <p>In unmittelbarer Nähe verläuft die K 2035, grenzt aber nicht direkt an das Plangebiet an. Anbaurechtliche Belange werden nicht geprüft.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll über die Tiefenbacher Straße erfolgen. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs werden an der Brunnenstraße und am Ziegelweg Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Der Ziegelweg ist hinsichtlich der Verkehrsbedürfnisse unter der Breite als Mischverkehrsfläche vorgesehen.</p> <p>Dies halten wir aufgrund der Tatsache, dass es sich um Sackgassen handelt und nur mit Anliegerverkehr zu rechnen ist, auch für gerechtfertigt.</p> <p>An der Stichstraße herrscht aufgrund der geringen Restfahrbahnbreite ein faktisches Parkverbot.</p> <p>Im Bereich der Tiefenbacher Straße sind derzeit Parkplätze entlang des betroffenen Gebiets markiert. Wir regen an, die Bereiche für Zu- und Abfahrt zu regeln, um möglichst viele ältere Stellplätze zu erhalten.</p> <p>An allen Kreuzungen und Einmündungen sind die Sichtfelder stets freizuhalten und dürfen nicht durch Bepflanzungen und Einfriedungen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Parkfläche wird an der Stichstraße vorgesehen.</p> <p>Entlang der Tiefenbacher Straße sind die Flächen für die Errichtung von Stellplätzen entsprechend ausgewiesen. Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche hier nicht genau geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht und Abfall</p> <p>Es wurde eine Schallimmissionsprognose durch die Firma Kurz und Fischer, Winnenden, vom 12.3.2024 erstellt.</p> <p>Es wurde gefordert (siehe Abwägung), auch Schalleinwirkungen durch die östlich des Plangebiets gelegene Gaststätte „Zur Alten Kelter“ zu betrachten. In der Schallprognose wird darauf nicht eingegangen. Aktuell scheint die Gaststätte geschlossen zu sein.</p> <p>Eine telefonische Nachfrage bei der Firma Kurz und Fischer ergab, dass die Gaststätte in der Schallprognose zwar nicht berücksichtigt wurde, von dort aber als unkritisch angesehen wird. In der Gaststätte besteht kein Außenbereich. Der Betrieb und die dazugehörigen Stellplätze befinden sich nach Aussage der Firma Kurz und Fischer im vom Plangebiet abgeschirmten Bereich. Auch im Falle der Wiedereröffnung ergeben sich damit keine neuen Aussagen zur Lärmsituation.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Aufgrund der Einwirkungen durch den Sportlärm (Freibad) sind im gekennzeichneten Bereich Fenster, die geöffnet werden können, von Aufenthaltsräumen in Wohnnutzungen nicht zulässig.</p> <p>Durch ein Lüftungskonzept ist zu gewährleisten, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern erzielt wird.</p> <p>In der Schallprognose (Kapitel 8) werden Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan gemacht. Es wird angeregt, die Formulierungsvorschläge in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Festsetzung bereits im Textteil enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Formulierung wird im Textteil aufgenommen.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	16.05.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 21.03.2022 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die Planung ist weiterhin mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>
3.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p>Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p>	17.05.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 14.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB bestehen aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken.</p> <p><u>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</u> Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach Koordination-Bauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Jasmin Wagner Tel.: 0711-904-12116 Jasmin.Wagner@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bruttowohndichte wird ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
4.	<p>Regierungspräsidium Freiburg</p> <p>Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	25.04.2024	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-01083 vom 30.03.2022 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRE- Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geolop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
		<p><i>Stellungnahme</i> 30.03.2022</p>	<p><i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <p><i>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</i> <i>Keine</i></p> <p><i>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i> <i>Keine</i></p> <p><i>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</i></p> <p><i>Geotechnik</i></p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</i></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

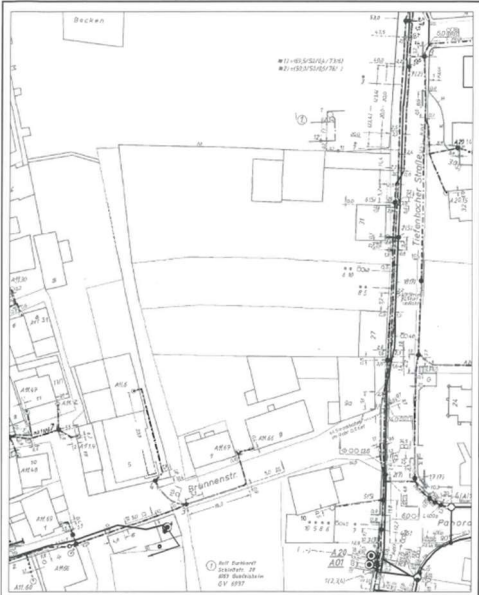
Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p><i>Boden</i></p> <p><i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i></p> <p><i>Mineralische Rohstoffe</i></p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden in den Textteil übernommen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Ein Hinweis wurde in den Textteil C.3 übernommen.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>„GUNDELSHEIM (BBR WERT I UND WERT II)“ (LUBW-Nr. 125-040; Datum der Rechtsverordnung: 09.08.1993).</i></p> <p><i>Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter (Trochitenkalk-Formation, Obere Dolomitregion der Diemel-Formation) handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Störungszonen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden i. d. R. für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</i></p> <p><i>Sollte das Vorhaben aus Sicht der Wasserwirtschaft genehmigungsfähig sein, ist durch Schutzvorkehrungen und -maßnahmen sicherzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten.</i></p> <p><i>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</i></p> <p><i>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</i></p> <p><i>Bergbau</i></p> <p><i>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

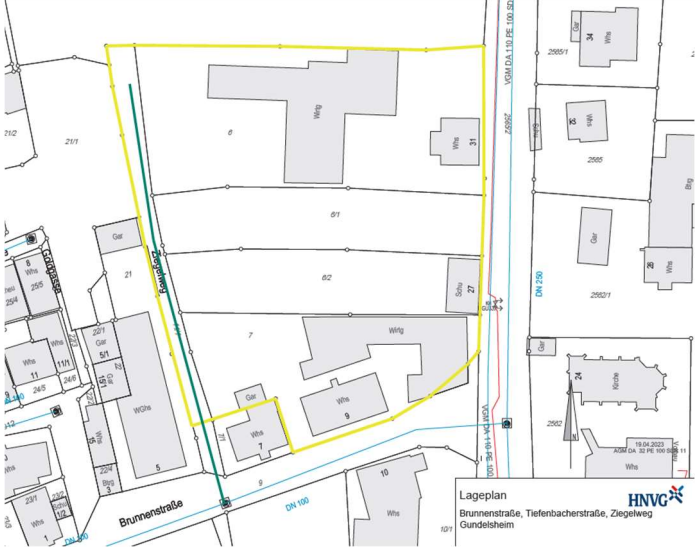
Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Geotopschutz</i></p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i></p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lcirb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/oeotourismus/deotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>
5.	Netze BW GmbH	02.05.2024	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung zum betreffenden Bebauungsplanverfahren. Laut Abwägungstabelle und neuen Bebauungsplanunterlagen werden die Anregungen aus unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.</p> <p>Weitere Anmerkungen bestehen unsererseits nicht.</p>	Kenntnisnahme.
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH	14.05.2024	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Mail vom 30. März 2022/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian, Az. 2022B_112 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Kenntnisnahme.



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
		<p><i>Stellungnahme 30.03.2022</i></p>	<p><i>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</i></p> <p><i>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</i></p> <p><i>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bezüglich des Rückbaus der bestehenden Hausanschlüsse bitten wir ebenfalls die Bauherren-Hotline zu kontaktieren.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweignäpfen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung																																																
			<p><i>Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i></p>  <table border="1" data-bbox="645 1121 1061 1251"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TiNL:</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Heilbronn</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>CNB:</td> <td colspan="2">Gundelsheim</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>AsB</td> <td>1</td> <td>Sicht</td> <td colspan="2">Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VaB</td> <td>6261A</td> <td>Maßstab</td> <td colspan="2">1:750</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name</td> <td colspan="2">PTI21, Annegret Kilian</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td colspan="2">30.03.2022</td> <td colspan="2">Blatt 1</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TiNL:	Südwest					PTI:	Heilbronn					CNB:	Gundelsheim					Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan			VaB	6261A	Maßstab	1:750			Name	PTI21, Annegret Kilian					Datum	30.03.2022		Blatt 1		
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																																
TiNL:	Südwest																																																			
PTI:	Heilbronn																																																			
CNB:	Gundelsheim																																																			
Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan																																																
	VaB	6261A	Maßstab	1:750																																																
	Name	PTI21, Annegret Kilian																																																		
	Datum	30.03.2022		Blatt 1																																																
7.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	18.04.2024	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	Kenntnisnahme.																																																

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
8.	Tele Columbus Betriebs GmbH	16.04.2024	Unsererseits bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, "Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg", Gemarkung Gundelsheim	Kenntnisnahme.
9.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	22.04.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
10.	Gemeinde Haßmersheim	13.05.2024	Die Gemeinde Haßmersheim hat keine Anregungen zum Bebauungsplan Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg Gemarkung Gundelsheim hervorzubringen.	Kenntnisnahme.
11.	Gemeinde Billigheim	24.04.2024	<p>vielen Dank für die Zusendung oben genannter Beteiligung, welche wir am 16.04.2024 erhalten haben.</p> <p>Seitens der Gemeinde Billigheim werden keine Anregungen oder Bedenken zum oben genannten Verfahren vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis und wünschen bei der weiteren Umsetzung viel Erfolg.</p>	Kenntnisnahme.
12.	Heilbronner Versorgungs GmbH	06.05.2024	<p>Nach Prüfung der uns mit dem o. g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum o.g. Bebauungsplan, wie folgt, Stellung:</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Neubaugebiets an die Wasserversorgung kann aus der Brunnenstraße erfolgen. In diesem Fall liegt der momentane Versorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 3,4 bar und ist somit - unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) - ausreichend.</p> <p>Die Lage der bestehenden Gas- und Wasserversorgungsleitungen ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			 <p>Die Wasserversorgungsleitung muss vom Hydrantenschacht auf Höhe der Brunnenstraße 5-7 nach Norden verlängert werden. Eine mögliche Trassenführung der Wasserversorgungsleitung haben wir in dem beiliegenden Plan grün eingezeichnet.</p> <p>Es soll geprüft werden, ob einen Ringschluss zwischen der Wasserversorgungsleitung in der Fischergasse und im Ziegelweg hergestellt werden kann, um die Stagnation in der vorgesehenen Wasserversorgungsleitung im Ziegelweg zu reduzieren.</p> <p>Es soll geprüft werden, ob der bestehende Hydrantenschacht neu erstellt werden soll.</p> <p>Zur Sicherung der Gas- und Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden. Wir bitten darum, eine entsprechende Schutzstreifenbreite von insg. 2,5 m Breite vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Bestehende Erschließungsflächen werden nicht berührt. Die neuen Leitungen sind noch nicht verlegt. Diese werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>




Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Die Vorgaben in Bezug auf die Bepflanzung gemäß DVGW Arbeitsblatt GW125 sind einzuhalten.</p> <p>Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch die Stadt Gundelsheim keine Löschwasserbereitstellung für den privaten Objektschutz, der über den Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz hinausgeht, erfolgt.</p> <p>Entsprechend der Nutzung der Flächen muss auf eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 geachtet werden.</p> <p>Allgemein</p> <p>Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht.</p> <p>Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.</p> <p>Die bestehenden Leitungen müssen mit Fahr- und Leitungsrechten versehen werden.</p> <p><u>Nach DVGW-Arbeitsblatt, W 400-1, gilt folgendes:</u></p> <p>Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).</p> <p>Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Diese wird im Rahmen anderer Planungen geprüft und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung																		
			<p>Tabelle 1 – Versorgungsdrücke (SP)</p> <table border="1" data-bbox="600 300 1464 571"> <thead> <tr> <th></th> <th>neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze</th> <th>Bestehende Netze</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>für Gebäude mit EG</td> <td>2,00 bar</td> <td>2,00 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 1 OG</td> <td>2,50 bar</td> <td>2,35 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 2 OG</td> <td>3,00 bar</td> <td>2,70 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 3 OG</td> <td>3,50 bar</td> <td>3,05 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 4 OG</td> <td>4,00 bar</td> <td>3,40 bar</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen.</p> <p>Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.</p> <p>Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigsten Zapfstelle zur Verfügung. Diese anzustrebenden Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen.</p> <p>Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.</p> <p>Schlussbestimmung</p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p>		neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze	für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar	für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar	für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar	für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar	für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar	<p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze																				
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar																				
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar																				
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar																				
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar																				
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar																				



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Damit die Stadt Gundelsheim Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellt und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen kann, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Netzingenieur, Herr Tekkari, unter ☎ 07131 / 56-1118, E-Mail: h.tekkari@hnvg.de, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
13.	IHK Heilbronn-Franken	28.05.2024	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	Kenntnisnahme.
14.	Bad Friedrichshall	23.05.2024	<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren. Belange der Stadt Bad Friedrichshall sind nicht betroffen, es werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p>	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
1.		10.04.2024	<p>Im Entwurf zum Textteil weisen Sie unter</p> <p><i>A. 1.2 Urbanes Gebiet MU 2</i> <i>Gemäß §6a Abs. 4BauNVO ist in Gebäuden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> o <i>Im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung <u>nicht zulässig</u></i> <p>Hier ist irreführend was als Straßenseite zu verstehen ist. Ausschließlich die Räume Richtung Tiefenbacher Straße bzw. ist auch der Ziegelweg betroffen? Was ist mit den Räumen im Erdgeschoss Richtung Innenhof? Hier wäre eine unmißverständliche Formulierung hilfreich.</p> <p>Auch die zwingende <u>nicht zulässig</u> Formulierung bzgl. dem Erdgeschoss für Wohnnutzung ist hier eine Ungleichheit (Gleichbehandlung Grundstückseigentümer) in Bezug auf das Gebiet MU 1. Dort ist im Erdgeschoss Wohnnutzung zulässig. Es wäre schön, wenn für das Plangebiet MU 2 die Nutzung entsprechend MU 1 auch zulässig ist und es dem Investor frei bleibt ob Gewerbe- oder Wohnnutzung umgesetzt wird. Die Topographie des MU 1 und MU 2 sind nahezu identisch.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden umformulieren und entsprechend konkretisiert.</p> <p>Zur Klarstellung und Konkretisierung werden die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes auf die Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 neu aufgeteilt.</p> <p>Es wird klargestellt, dass in den neu festgesetzten Teilgebieten MU 1 und MU 3 offen gelassen wird, ob im Erdgeschoss eine Nichtwohnnutzung erforderlich ist, da die 2 Teilgebiete nicht direkt an die Erschließungsstraßen angebunden sind.</p> <p>Und in den Teilgebieten MU 2, MU 4 und MU 5 wird konkretisiert, dass im Erdgeschoss zur Tiefenbacher Straße und zur Brunnenstraße innerhalb eines Abstandes von 13 m, gemessen von der östlichen Baugrenze bzw. von der östlichen und südlichen Baulinie, Nichtwohnnutzungen erforderlich sind. Die Festsetzung der Nichtwohnnutzungen basiert auf der verkehrlichen Erschließung und der Lage des Teilgebietes und dient der Sicherung der Nichtwohnnutzungen in innerstädtischer Lage.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><u>A.2.2 Höhe baulicher Anlagen darauf hin</u> <i>Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen und andere technische Gehäuse sind unter der Dachhaut unterzubringen.</i></p> <p>Diese Formulierung ist etwas irreführend, da der Aufzug nur ins oberste Geschöß fahren kann, wenn der Aufzugschacht über die Dachhaut hinausgeht. Hier wäre eine technisch sinnvolle Formulierung hilfreich, welche es zulässt, dass der Aufzugschacht über die Dachhaut hinausragen darf, jedoch die zulässige Firsthöhe von 14 m nicht überschreitet.</p> <p><u>A.4.2 Nebenanlagen</u> <i>Die maximale Grundfläche der Nebenanlage mit Dachüberstand beträgt 6m3, die maximale Firsthöhe 2,5 m.</i></p> <p>Für den Fall einer Nebenanlage für eine Mülleinhausung ist die Grundfläche etwas zu klein, zumal die Anzahl der Wohneinheiten in der Regel zu Müllgemeinschaften mit 1,1 m3 Containern führt. Diese sind dann noch zu trennen in Bio, Papier, Leichtverpackungen und Hausmüll. Somit werden mindestens 4-6 Sammelmüllcontainer für die Wohnanlage der Flurstücke 6/1+6/2 benötigt. Es wäre schön, wenn sich diese Zulässigkeit auf die Baugröße einer sonst üblichen Garage mit maximal 40 m3 und 15 m2 erhöht.</p> <p><u>A. 5.3 Ein - und Ausfahrtsverbot</u> <i>Siehe Eintrag im Planteil. Für den Ziegelweg und die Brunnenstraße wird jeweils ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.</i></p> <p>Für den Bereich Ziegelweg sollte dies noch einmal überdacht werden, da bei einer derartigen Festsetzung dann auch keine befestigten Flächen vom Ziegelweg zum Grundstück 6/1+6/2 errichtet werden. Diese wären jedoch für die Feuerwehr durchaus sinnvoll. Als Lösung wäre hier eine vorgegebene Anzahl an nicht überdachten Außenstellplätzen denkbar. Hierdurch würde der Verkehr begrenzt und die bauliche Erschließung mittels befestigten Flächen wäre sichergestellt.</p>	<p>Aufzüge ohne Dachaufbau sind möglich. Dachaufbauten für Aufzugsschächte sind keine notwendige technische Voraussetzung für einen funktionsfähigen Aufzug. Dies ist bei der Produktauswahl und Grundrissplanung zu berücksichtigen, um das Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten und fortzuführen. Die Festsetzung entspricht der Altstadtsatzung der Stadt Gundelsheim.</p> <p>Die Festsetzung betrifft Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die ein geringes Bauvolumen aufweisen sollen. Es werden ausreichende überbaubare Grundstücksflächen mit einer relativ hohen Grundflächenzahl ausgewiesen, in denen die Einschränkung nicht gilt. Der Text wird zur Klarstellung umformuliert.</p> <p>Eine Erschließung über den Ziegelweg ist nach Prüfung aufgrund der geringen Breite des Ziegelweges nicht möglich. Der Ziegelweg kann jedoch im Bedarfsfall für die Feuerwehr genutzt werden, da die Breite hierfür ausreichend ist.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>B.1.2 Dacheindeckung und –gestaltung</i> <i>Solarenergieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.</i></p> <p>Diese Bauvorschrift ist irreführend und unangemessen. Betrifft diese Solaranlagen oder PV - Anlagen. Auf die Pflicht zur Errichtung VVPf-VO wird in Kapitel C.4 hingewiesen.</p> <p>Da sowohl Solar-Panele als auch PV-Panele gemäß dem Stand der Technik oberhalb der Dachhaut zuverlässig errichtet werden und sich hieraus kein optischer Nachteil ergibt, halten wir die Technologie Offenheit bei der Errichtung von Erneuerbaren Maßnahmen für sinnvoll.</p> <p><i>B.1.4 Fassaden und Fenster</i> <i>Das Bekleben, Anstreichen oder Abdecken von Fensterscheiben, auch von Schaufensterscheiben, mit Werbematerialien ist unzulässig.</i></p> <p>In Kapitel A.1 ist die Art der baulichen Nutzung als MU, §6a BauNVO geregelt. Die Wohnnutzung wird vertikal eingeschränkt und gleichzeitig wird die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören gefordert. Da die Gewerbenutzung jedoch häufig auch mit Werbung in Verbindung steht ist das bekleben, anstreichen häufig essentiell, damit die Kunden den Betrieb in der Wohnanlage auch finden. Es wäre wünschenswert, wenn derartige Werbung zulässig ist, jedoch vorher mit dem Bauamt der Stadt Gundelsheim abzustimmen ist. Ein generelles Verbot wäre eine Wettbewerbsbeschränkung und für die wirtschaftliche Nutzung hindernd.</p> <p>Wir würden uns freuen, sofern unser Anliegen im Bebauungsplan Berücksichtigung findet und sehen einem positiven Beschluss des Gemeinderates entgegen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und hören gerne von Ihnen.</p>	<p>Im Hinblick auf das Ortsbild ist es sinnvoll, dass sich die Anlagen in das Ortsbild einfügen. Die Bauvorschrift wird entsprechend im Textteil konkretisiert.</p> <p>Der Text wird dahingehend umformuliert, dass das Bekleben, Bemalen oder Überkleben von Fensterscheiben, auch von Schaufensterscheiben, mit Werbemitteln ausnahmsweise mit Genehmigung zulässig ist. Das Interesse, dies zu regeln, entspricht dem Interesse der Ortsbildpflege und der Altstadtsatzung.</p>