

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

Stand: 12.05.2020

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
---	---	---	---	---
Lfd. Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 05.02.2020	<p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Änderung.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse stellt im übrigen Plangebiet einige Gebäude fest, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen. Daher sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Falle des Abbruchs dieser Gebäude der Bauherr die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachweisen muss.</p>	<p>In den Bebauungsplanfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Schänzle“ ist bereits ein Hinweis zu geltenden artenschutzrechtlichen Vorschriften und den daraus sich ergebenden Erfordernissen bei Baumaßnahmen enthalten.</p> <p>Der Anregung des Landratsamtes wird entsprochen, indem nun eine Ergänzung des bisherigen Hinweises bezüglich des Abbruchs von Gebäuden mit freien Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bislang schon im Bebauungsplan „Am Schänzle“ enthaltene Hinweis 8 zu artenschutzrechtlichen Vorschriften wird in der Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes um folgenden Satz ergänzt: „Im Falle des Abbruchs von Gebäuden, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, muss der Bauherr die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachweisen“.</p>
2	Abwasserverband Weißach- und Oberes Saalbachtal, Heidelberg vom 03.03.2020	Die Änderungen im BG „Am Schänzle“ sind hier für uns sehr geringfügig und deshalb als irrelevant einzustufen.	Aus dieser Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Stadt Bretten Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Bretten vom 13.02.2020	<p>Im Abschnitt 3 - Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bebauungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen, Absatz 5</p> <p>ist folgender Text als Ergänzung aufzunehmen:</p> <p>„Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht</p>	Die Anregungen des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Bretten bezüglich von Solaranlagen auf den hier neu zugelassenen Flachdächern sind nachvollziehbar, aufgrund von der bereits überlasteten Kanalisation vor Ort notwendig und auch unter Klimaschutzrechtlichen Aspekten sinnvoll. Sie werden daher in die Bebau-	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ wird unter Örtliche Bauvorschriften Punkt 1. Staffelgeschosse folgende Ergänzung aufgenommen:</p>

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

Stand: 12.05.2020

		<p>auch unabhängig von eventuell auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.</p> <p>Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Heilbronner Straße eingeleitet werden.</p> <p>Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche/versiegelte Fläche betragen.</p> <p>Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.</p> <p>Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.“</p> <p>Hintergrund für die oben genannten Auflagen ist die bereits hydraulisch überlastete Kanalisation in der Heilbronner Straße. Daher sind Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitverzögerten, gedrosselten Einleitung des anfallenden Regenwassers erforderlich.</p>	<p>ungsplanänderung aufgenommen.</p>	<p>„Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von eventuell auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.</p> <p>Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Heilbronner Straße eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche / versiegelte Fläche betragen. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.</p> <p>Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.“</p>
4	<p>Stadt Bretten, Baurechtsbehörde, vom 27.01.2020</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Baurechtsbehörde im Bebauungsplanverfahren 1. Änderung „Am Schänzle“ sind folgende Punkte aufgefallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Teil I, Punkt 3 des Satzungsentwurfes wird bestimmt: „Bei der Ausführung von Gebäuden mit Staffelgeschossen sind Wandhöhen bis max. 10,0 m zulässig. Für Bezugspunkte gelten die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.“ <p>In der Ursprungsfassung ist als unterer Be-</p>	<p>Unterer Bezugspunkt für die zukünftig zulässige Wandhöhe von 10 m ist die öffentliche Verkehrsfläche. Normalerweise wäre diese Regelung ausreichend und zwar auch bei eventuell abfallenden Geländeverhältnissen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohngebiete und sich daran anschließende Bauvorhaben hat sich jedoch schon Anfang der neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts gezeigt, dass einige Architekten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ersten beiden Anregungen werden wie in der Abwägung erläutert nicht berücksichtigt.</p> <p>Der dritten Anregung wird gefolgt, die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen in den beiden Nutzungsschablonen WA2 und WA4 werden vorgenom-</p>

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

Stand: 12.05.2020

		<p>zugspunkt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Im zweiten Satz wird allerdings ergänzend bestimmt: „Die Maße sind an allen Ecken der Gebäude einzuhalten“.</p> <p>Die Baurechtsbehörde sieht aufgrund der abfallenden Geländeverhältnisse diese Regelung als problematisch. Eine Wandhöhe von 10,0 m kann evtl. nicht an allen Gebäudeecken eingehalten werden. Wir bitten um nochmalige Überprüfung der Festsetzungen zur Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) und ggf. um Abänderung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Entwurf des zeichnerischen Teils ist innerhalb des Planänderungsgebietes zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 827/1 und 829 eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (und des Maßes der Nutzung) eingezeichnet, obwohl durch diese 1. Änderung beide Grundstücke dem WA 4 angehören sollen. Wir bitten um redaktionelle Änderung. • Durch die Satzungsänderung werden im Plangebiet Staffelgeschosse ermöglicht. Diese sind mit Flachdach auszuführen. Die Wandhöhe darf 10,0 m betragen. Wir bitten um redaktionelle Änderung der Nutzungsschablone WA 4 im zeichnerischen Teil (Flachdach bei Staffelgeschoss sowie zulässige Wandhöhe). Die Nutzungsschablone lässt derzeit die 1. Änderung unberücksichtigt. <p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>keine einheitliche Höhe für ein Gebäude planen, wenn es nur diese Regelung gibt. Teilweise wurden Gebäude mit verspringendem First bzw. Höhenversätzen im Dach, in Richtung Garten höheren Anbauten, höheren Vorsprüngen etc. vorgesehen.</p> <p>Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu begrüßen. Deshalb halten wir die bislang schon im Bebauungsplan enthaltene Ergänzung „Die Maße sind an allen Ecken der Gebäude einzuhalten“ für sinnvoll. Die Festsetzungen zur Wandhöhe wurden nochmals geprüft, bedürfen aus städtebaulicher / bauplanungsrechtlicher Sicht jedoch keiner Änderung mehr.</p> <p>Die beiden Flurstücke Nrn. 827/1 und 829 liegen in unterschiedlichen Bereichen des Wohngebiets „Am Schänzle“. Das Flurstück Nr. 827/1 liegt im WA4 und das Flurstück Nr. 829 liegt im WA2. Dies soll auch zukünftig so bleiben. Deshalb ist im zeichnerischen Teil eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung in Form einer „Kugellinie“ eingetragen.</p> <p>Die beiden Bereiche WA2 und WA4 unterscheiden sich bezüglich der Bauweise bzw. der zulässigen Gebäudelänge hin zur Straße und bezüglich der zulässigen Dachneigungen bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Diese Regelungen sind in den beiden Bereichen städtebaulich sinnvoll und sollen auch zukünftig gelten.</p> <p>Durch diese Bebauungsplanänderung</p>	<p>men.</p>
--	--	--	---	-------------

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

Stand: 12.05.2020

			<p>werden für ihren Geltungsbereich lediglich die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften städtebaulich ergänzt, um an der zentralen Heilbronner Straße weitere architektonische Gestaltungsmöglichkeiten für Bauvorhaben zu eröffnen. Aus städtebaulicher Sicht sollen unabhängig davon die bisherigen Unterteilungen in WA2 und WA4 beibehalten werden.</p> <p>Die Nutzungsschablonen WA2 und WA4 ist die werden wie angeregt redaktionell geändert. Wie bislang in der Satzung schon festgesetzt werden die bei Staffelgeschossen zulässige Wandhöhe und die Dachform in beiden Schablonen eingetragen. Dies ist nicht zwingend erforderlich, da bei Bebauungsplänen immer der zeichnerische und der schriftliche Teil gemeinsam gelten und im schriftlichen Teil die entsprechenden Festsetzungen bereits getroffen waren bzw. sind, trägt jedoch zur Übersichtlichkeit der Festsetzungen bei.</p>	
--	--	--	---	--