



Gemarkung Aichelbach

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„ESCHELHOFSTRAßE -
1. ÄNDERUNG“

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster
Stand 22.08.2018 bescheinigt:
Bietigheim-Bissingen, den 18.01.2022

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.01.2022/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

EFH korrigiert und Gebäudemaße erhöht:
Bietigheim-Bissingen, den 08.03.2022/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke und Abwägung ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 17.05.2022/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil

Anlage 2 Begründung mit Anlagen Arten- und Lärmschutz

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 5,3 m

maximale Traufhöhe in Meter über bestehende EFH

z.B. GBH max. 7,8 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über bestehende EFH



BAUWEISE

Offene Bauweise

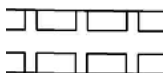
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

LR

Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (Abwasserkanal)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

großkronige, gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

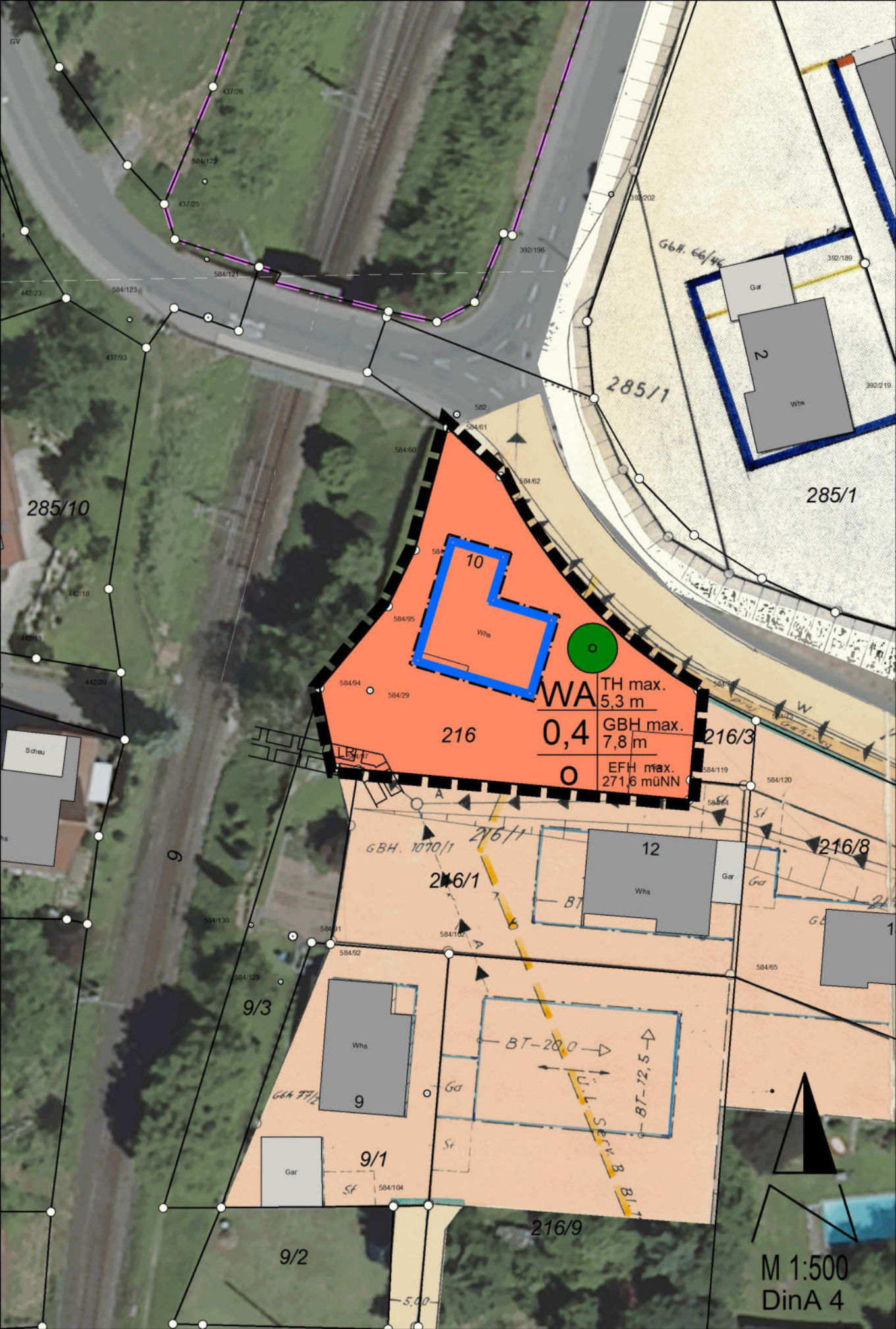


Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

1396

Bestehende Flurstücksnummer

alle Höhenangaben im DHHN12



285/10

285/1

285/1

216

216/3

216/1

216/8

9/3

9/1

9/2

216/9

WA TH max.
5,3 m
GBH max.
7,8 m
EFH max.
271,6 müNN

0,4

10

A

GBH. 10/10/1

6

GBH 7/1/2

BT-20,0

BT-12,5

U1 Serv B Bl. 1



M 1:500
Din A 4

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

Das gilt insbesondere für den entsprechenden Teil des am 15.12.1967 genehmigten Bebauungsplans „Eschelhofstraße“.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen, Stromtankstellen sind allerdings zulässig.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 in Verb. mit Abs. 3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach unten beliebig abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO
Die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gilt von der im Lageplan festgesetzten (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und gilt auch für Dachaufbauten, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung.

1.3 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig.

1.5 MAßNAHMEN ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Je Bauplatz ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Nistmöglichkeit für Vögel (insbesondere Sperlinge oder Mauersegler) und zusätzlich eine Tagquartiermöglichkeit für Fledermäuse zu schaffen.

1.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers für den bestehenden Abwasserkanal sowie den entsprechenden Kontrollschacht. Das Leitungsrecht schließt ein, dass die Trasse zu Kontroll- und Reparaturzwecken mit Fahrzeugen befahren und begangen werden kann.

1.7 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen: Es sind besondere Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Bahnlinie notwendig. In den der Bahnlinie zugewandten Fassadenbereichen sind Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereich IV die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109, Januar 2017

erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Aufenthaltsräume, die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereichen I oder II aufweisen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.

1.8 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Erfüllung des Pflanzgebotes (großkroniger, standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum) ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken eine Fläche für unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform:

Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer, soweit sie die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2.1.2 Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird, die Länge 2/3 der jeweiligen Dachseitenlänge nicht überschreitet und sie vom Rand mindestens 1,5 m abgerückt sind.

2.1.4 Fassadengestaltung:

Stark glänzende, grellfarbige, reflektierende und selbst leuchtende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.2 Flächen für oberirdische Stellplätze: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 NIEDERSpannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich sind die bestehenden Freileitungen des Hausanschlusses weiterhin zulässig.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das anfallende Regenwasser (Trauf- und Hofflächenwasser) ist vor Verunreinigungen und Metallausschwemmungen zu schützen und gedrosselt abzugeben. Je 100 m² Grundfläche (oder anteilig) im Sinne des § 19 BauNVO (z.B. Dachflächen der Hauptgebäude, der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten) sind entweder

1,0 cbm in Zisternen oder oberirdischen Mulden oder

33 m² Dachbegrünung oder Drainpflaster mit einer Substratschicht bzw. Schottertragschicht von mindestens 15 cm und einer Wasserrückhaltekapazität von 150 l/cbm vorzusehen (andere Maße mit dem gleichen Rückhaltevolumen sind zulässig).

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises zu erfragen.

3.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf § 45 b Abs.3 WG (Ableitung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

3.3 BODENDENKMALE

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

3.5 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises sofort zu verständigen.

3.6 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.

Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.

Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.

Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.

Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

3.7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

3.8 VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

3.9 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gegen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

3.10 VERBOT VON SCHOTTERGÄRTEN

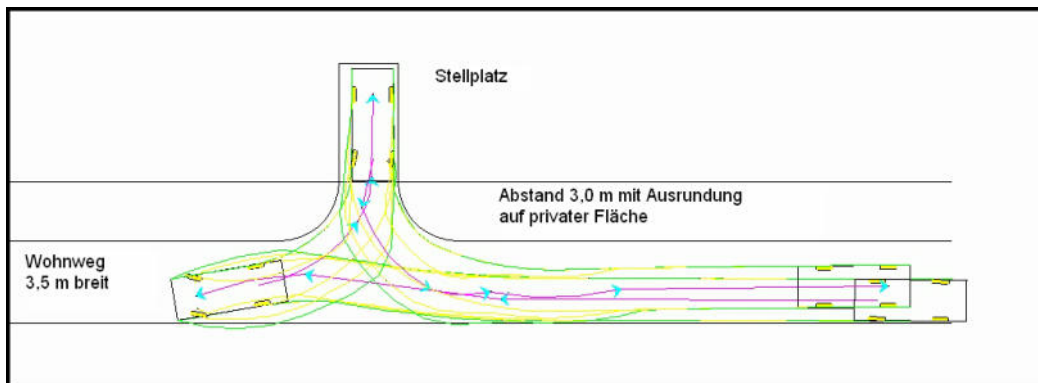
Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.11 NUTZUNG DER SOLARENERGIE

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) enthält eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 01.05.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.

3.12 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



3.13 STRAßENSCHILDER

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen.
(6) Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

3.14 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.15 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.16 BERÜCKSICHTIGUNG DER BAHNANLAGEN

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Hingewiesen wird auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen). Durch die Beleuchtung darf keinerlei

Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich - auch im Nachhinein - eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen (Lärmschutz Bahn) im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 18.01.2022
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung** gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt Nr. 4 am 26.01.2022
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2022 bis 06.03.2022
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Email vom 20.01.2022
Frist zur Stellungnahme bis 06.03.2022
4. **Erneute Offenlage** gemäß § 4a Abs.3 BauGB verkürzt im Amtsblatt Nr. 30.03.2022 vom 06.04.2022 bis 20.04.2022

betroffene Behörden (Baurechtsamt und Landratsamt) durch Mail vom 28.03.2022
5. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am **17. Mai 2022**

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom **17. Mai 2022** zum Ausdruck kommt, überein.

Oppenweiler, den **17. Mai 2022**

Der Bürgermeister

6. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am **24. Mai 2022**
7. **In Kraft getreten** am **24. Mai 2022**

Zur Beurkundung:
Oppenweiler, den

25. Mai 2022

Der Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ESCHELHOFSTRAßE – 1. ÄNDERUNG“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.01.2021/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

- Anlage 2.1 Fotos Artenschutz
- Anlage 2.2 Unterlagen Lärmemissionen Bahnlinie
- Anlage 2.3 Abwägung

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oppenweiler im Ortsteil Aichelbach an der Kreuzung der Reutenhof- und der Eschelhofstraße. Es umfasst das Flurstück 216. An das Flurstück grenzt im Süden und teilweise im Osten das Flurstück 216/1 sowie im Osten das Flurstück 216/3 an. Im Westen wird es von einer Bahnanlage und im Norden von der Eschelhofstraße begrenzt.



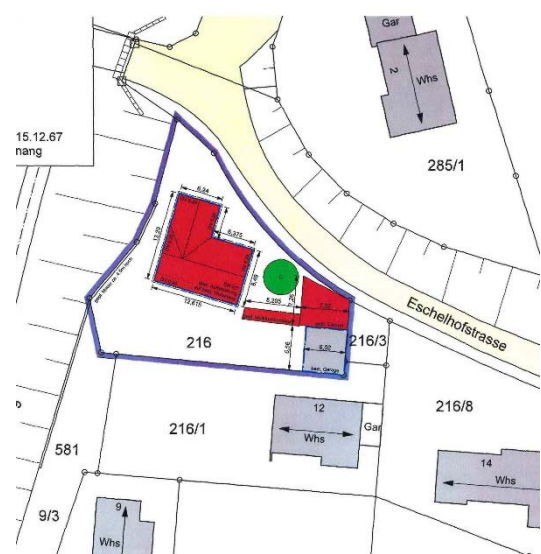
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 11.08.2021

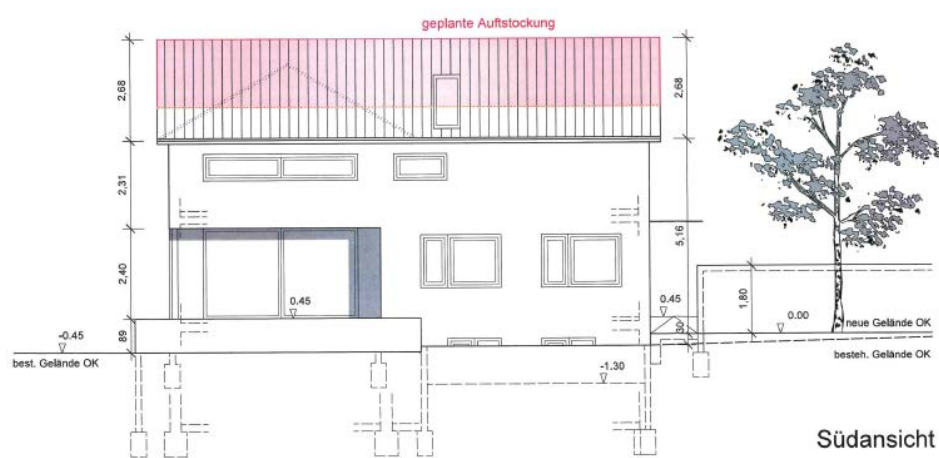
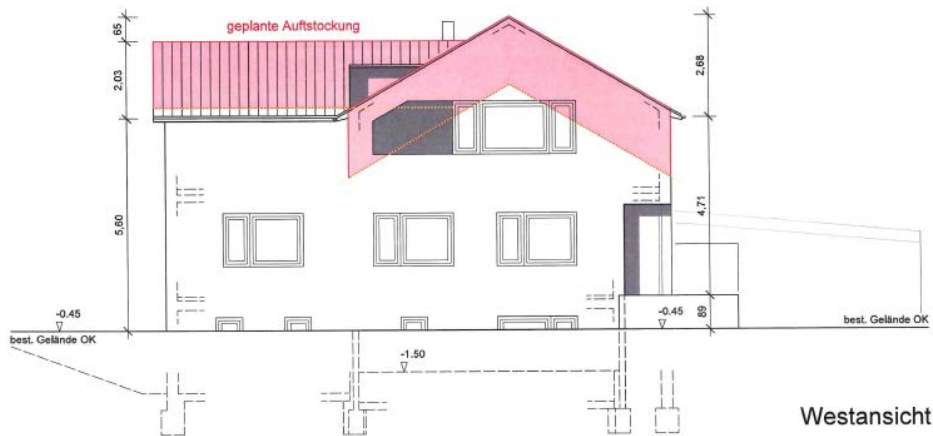
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das bestehende Einfamilienhaus in der Eschelhofstraße 10 in Aichelbach soll durch eine Dachaufstockung auf ein Zweifamilienhaus erweitert werden. Der zusätzlich geschaffene Wohnraum soll zukünftig zwei Generationen beherbergen, wobei eine kleinere Wohneinheit für 2 Personen und eine größere für eine 5-köpfige Familie vorgesehen ist. Der ursprüngliche Charakter bleibt durch die geplante Dachanhebung unter Beibehaltung der vorhandenen Dachneigungen und Dachform erhalten.

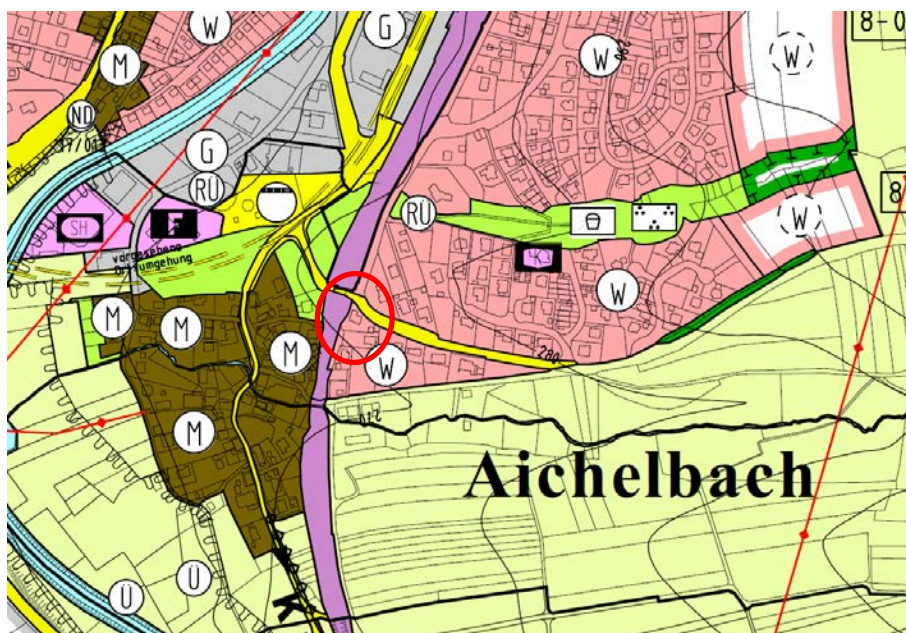
Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden die Nachbarn informiert und diese haben signalisiert keine größeren Einwände zu haben.

Da im gesamten Bebauungsplan mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nur eingeschossige Gebäude vorgesehen waren, müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden.





3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN



Die Fläche ist in dem seit dem 07.04.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Westen schließt direkt eine Bahnanlage an. Weitere Festsetzungen sind nicht verzeichnet.



In dem seit dem 22.07.2009 rechtswirksame Regionalplan Region Stuttgart ist die diese Flächen als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die dargestellte Richtfunkstrecke berührt das Grundstück nicht.

4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst nur die Fläche des Flurstücks 216, denn für andere Bereiche lagen keine Änderungsabsichten vor.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet wird an drei Seiten von dem am 15.12.1967 genehmigten Bebauungsplan „Eschelhofstraße“ umschlossen. Westlich schließen sich planfestgestellte Bahnanlagen (Bahnstrecke Stuttgart Schwäbisch Hall) an.

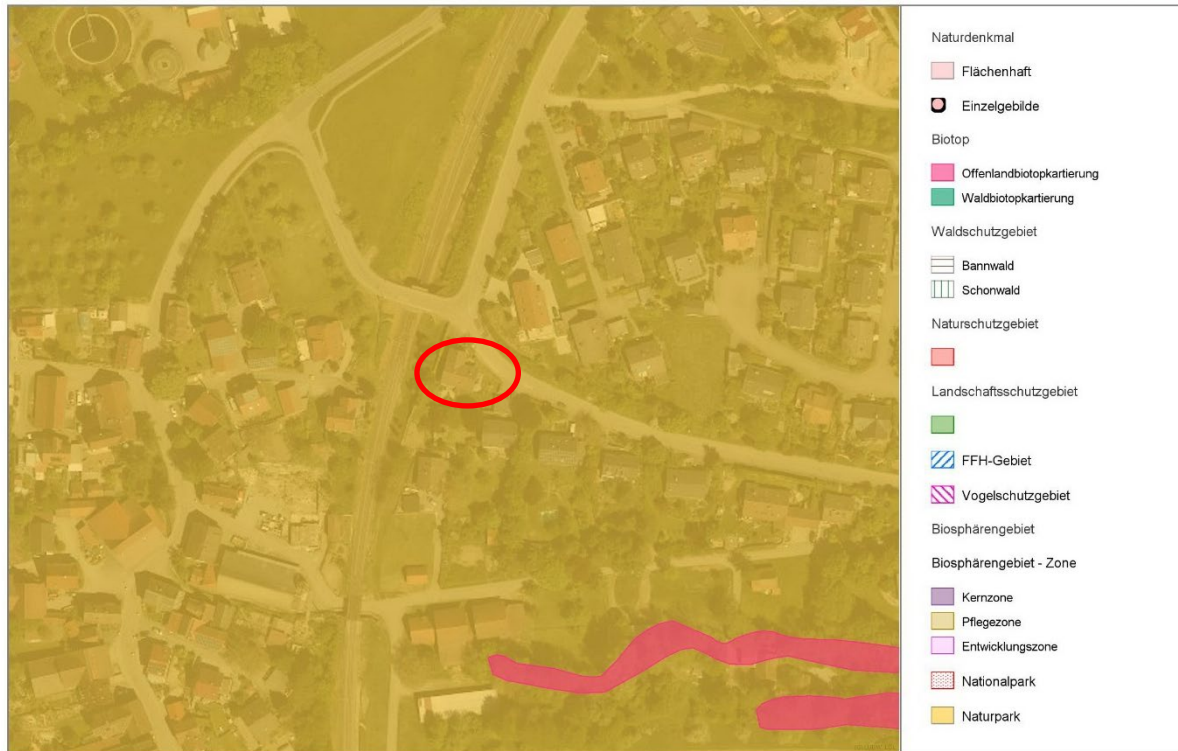
6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird von reinem Wohngebiet (WR) auf allgemeines Wohngebiet (WA) geändert um auch Räume für Gewerbebetreibende und andere Berufsgruppen, wie zum Beispiel Architekten zu ermöglichen. Ansonsten wurden die angedachten Gebäudehöhen aufgenommen. Sie entsprechen dem heute üblichen für eine zweigeschossige Bebauung. Auch die übrigen Festsetzungen entsprechen denen eines üblichen Wohngebietes (z.B. denen des Wengertsweges).

7. BELANGE DER UMWELT

7.1 Schutzgebiete Naturschutz

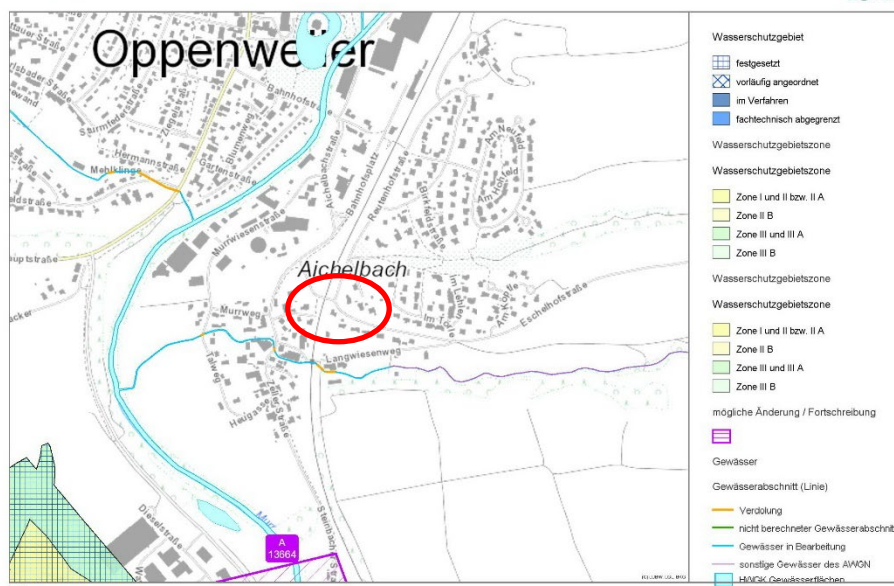
Schutzgebiete



Im Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 11.08.2021, liegt die Planfläche im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Andere Schutzgebiete sind in dem Bereich nicht verzeichnet.

7.2 Wasserschutzgebiet

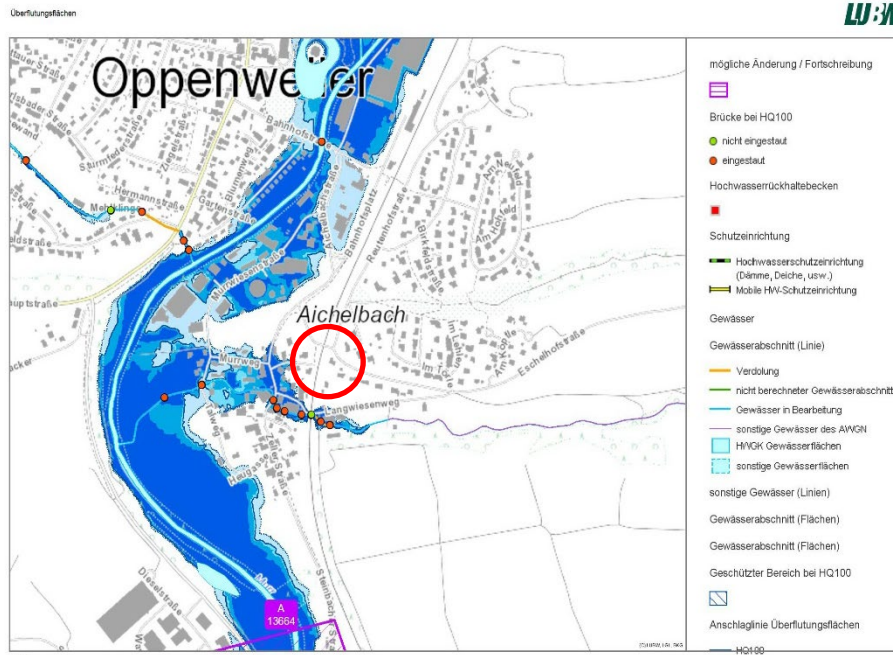
Übertragungsfächen



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 16.08.2021

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

7.3 Hochwasser / Überschwemmung



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 16.08.2021

Der zu planende Bereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

7.4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

7.5 Boden

Da nur eine Gebäudeaufstockung geplant ist und die Grundflächenzahl nicht erhöht wurde, ergibt sich der einzige Nachteil für den Boden durch die verstärkten Versiegelungen der zusätzlichen Garagen und Parkplätze. Dies wird aufgrund der ansonsten positiven Wirkungen der Innenentwicklung in Kauf genommen.

7.6 Artenschutz

Gemäß der Aussage des Amtes für Umweltschutz vom 10.11.2021 (Herr Spindler) muss bei kleinen baulichen Eingriffen wie bei einer Gebäudeaufstockung kein externer Gutachter beauftragt werden. Es genügt, wenn der Besitzer eine eigene Inaugenscheinnahme vornimmt und dokumentiert. Dabei ist auf Quartiere der verschiedenen Tiere zu achten. Das Gebäude verfügt über eine geschlossene Fassade und keine Nischen, Spalte und Einfluglöcher, wo sich Tiere verbergen könnten (siehe Anlage 1 zur Begründung).

7.7 Lärm

Weder bei der LUBW noch beim Eisenbahnbundesamt (EBA) sind für den Streckenabschnitt Lärmkarten zu finden. Vom Amt für Umweltschutz beim Landratsamt wurde daher am 10.11.2021 im Vorfeld Lärmmessungen an der Bahnlinie vor dem Haus durchgeführt. Dieses Material ist in Anlage 2.2 zur Begründung enthalten.

Im Bauleitplanverfahren werden alle Bewohner durch Maßnahmen geschützt. Der Prozess wird sowohl beim Erschließen einer neuen Fläche, als auch bei Änderungen ausgelöst. In dem Fall wäre zu prüfen, in welchem Umfang passiver Lärmschutz - also Lärmschutzfenster - gefordert werden müssen. Hierfür wird üblicherweise eine Lärmprognose erstellt. Nachdem nun mit den Messungen Anhaltspunkte für die Lärmeinwirkung am Wohngebäude absehbar sind, könnte man auf die Lärmprognose verzichten. Man sieht, dass der Beurteilungspegel in der Nacht ohne Messabzug bei 59,4 dB(A) liegt und damit den Grenzwert von 49 dB(A) um 10 dB(A) überschreitet. Sorgt man für ein Schalldämmmaß in der Bausubstanz (Wand und Fenster) von 10 dB(A), so wäre dem Schutz der Bewohner Genüge getan. Anmerkung: Die beigefügten Messungen sind nicht gerichtsverwertbar, weil es sich nur um eine orientierende Messung handelt, die bei der internen Bewertung des Planungsverfahrens helfen soll.

Diese Aussagen wurden durch eine gutachterliche Stellungnahme (Mail vom 02.12.2021) wie folgt ergänzt: Bebauungsplanvorhaben aber auch einzelne Bauvorhaben sind was die Schallschutznachweise anbelangt nicht auf die aktuelle Situation, sondern auf einen Prognosezeitraum abzustimmen. Die Prognoseverkehrsstärken erhält man aus dem Bundesverkehrswegeplan, auch wenn die Daten mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Gerade bei Güterzügen kann es vorkommen, dass auf einer Strecke heute fast keine Güterzüge beobachtet werden, jedoch im Bundesverkehrswegplan zahlreiche Züge angegeben sind. Das kann im Einzelfall daran liegen, dass Zielvorgaben, beispielweise den Umstieg von Güterverkehr auf die Schiene oder die Wirtschaftsentwicklung, zu optimistisch angesetzt wurden, aber auch daran, dass eine Strecke plötzlich Züge übernehmen muss, wenn sich konkurrierende Strecken an der Kapazitätsgrenze befinden. Wir gehen in diesem Fall auf Nummer sicher und übernehmen die Angaben aus dem Bundesverkehrswegeplan.

Die Prognosewerte erhält man mit einer Abfrage beim Bahnumweltzentrum der DB. Die letzte Abfrage hatten wir im Jahr 2017 für ein Baugebiet in Backnang (Feucht-Areal der Fa. Godel) durchgeführt. Die Werte haben wir anschließend für das Baugebiet Wengertsweg in Zell übernommen.

Als Ergebnis dieser Abfrage erhielten wir für den Zeitbereich tags 11 Güterzüge und nachts 15 Güterzüge, 48 Regionalzüge tags und 10 Regionalzüge nachts. Von der DB erhält man eine Excel-Datei mit den Zug- und Waggonarten sowie der jeweiligen Anzahl der Waggons. Die Daten können unmittelbar in einschlägigen Rechenprogrammen verwendet werden und ermöglichen eine Berechnung nach der Schall 03. Die Schall 03 ist bei Genehmigungsverfahren vorgeschrieben. Sie wird in der Regel auch bei Bebauungsplanverfahren angewandt. Schallpegelmessungen sind nicht vorgesehen.

Herr Spindler hat die Schallpegelmessungen korrekt durchgeführt, ebenso die Umrechnung der Messergebnisse auf die Beurteilungspegel tags und nachts. Allerdings ist hier anzumerken, dass der Stichprobenumfang (ein Güterzug) bei weitem nicht ausreicht, um ein zuverlässiges Ergebnis zu erhalten. Vor allem Güterzüge unterscheiden sich in Länge und Art der Waggons sehr stark voneinander. Er berechnete den Beurteilungspegel tags und nachts auf der Basis von lediglich 4 Güterzügen (gegenüber 11/15 aus dem Bundesverkehrswegeplan). Das ergibt vor allem nachts einen um 5 bis 6 dB zu niedrigen Prognosepegel. Darüber hinaus wurde einen Messabschlag von 3 dB angesetzt. Dieser Abschlag ist nur bei Überwachungsmessungen von Gewerbeanlagen zulässig, da man dort einen Sicherheitsspielraum zugunsten des Betreibers einräumt um Lärmschutzmaßnahmen durchzusetzen. Da es sich im vorliegenden Fall um Lärmvorsorge handelt, kann eine Messunsicherheit nicht angewandt werden. Das heißt, man muss den ausgewiesenen Nachtwert um 8 bis 9 dB erhöhen. Dann kommt man in den Bereich, den wir auch beim Baugebiet Wengertsweg ausgewiesen haben. Der Nachtpiegel dürfte in etwa bei 66 bis 67 dB(A) liegen (und damit mehr als 10 dB über dem Orientierungswert der DIN 18005 für WA!), der maßgebliche

Außenlärmpegel nach DIN 4109, der für die Dimensionierung der Außenbauteile herangezogen wird bei ca. 70 dB.

Diese 70 dB(A) entsprechen Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, der auch so in den Textteil übernommen wurde.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (eine Lärmschutzwand) wären zwar wirkungsvoller, sind aber in Anbetracht, dass nur eine Wohnung geschaffen werden soll, nicht wirtschaftlich.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass von der Aufstockung zusätzliche Verschlechterungen an den benachbarten Gebäuden auftreten.

8. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Versorgung mit leitungsgebundenen Erschließungsanlagen

Die Entwässerung und die Wasserversorgung bleiben bestehen und müssen nicht geändert werden.

Für den bestehenden Entwässerungskanal im südlichen Grundstücksteil ist ein Leitungsrecht erforderlich. Er wird weiterhin benötigt. Der ehemals über das Grundstück führende Hausanschluss des nördlich gelegenen Grundstücks ist stillgelegt.

9. PLANUNGSSTATISTIK

9.1 Flächenbilanz

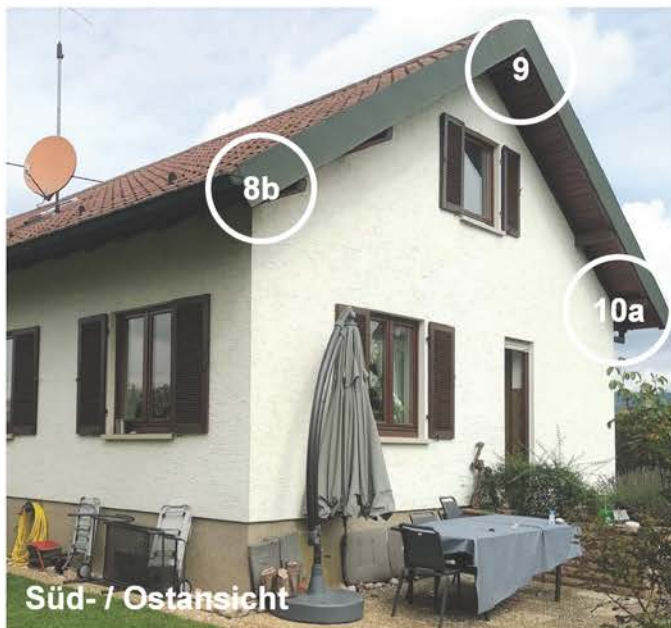
Fläche des Geltungsbereiches beträgt 768 m² (0,0768 ha)

9.2 Kostenannahmen der Erschließungskosten

Es sind keine neuen Hausanschlussleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Kommunikation) und keine Umbauten der Eschelhofstraße erforderlich.

Anlage 2.1 (Artenschutz) - Bestandsobjekt, Eschelhofstrasse 10, 71570 Oppenweiler







Ostansicht



Traufe Detail 10b



Traufe / Kehle Detail 11



Traufe Detail 1b

Es sind weder Nistplätze im Dachstuhl bekannt noch sichtbar!



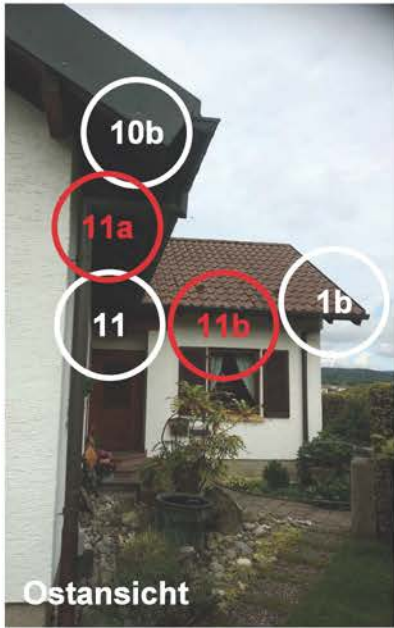
Süd- / Westansicht



Nord- / Westansicht

Die vorhandene Hainbuchenhecke entfällt im linken Bereich (da neuer Eingangsbereich) sowie hinter dem Stellplatz.

Entlang des Gehwegs wird im Bereich der Garage und des Stellplatzes eine neue Hainbuchenhecke ergänzt!





**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„ESCHELHOFSTRAßE – 1. ÄNDERUNG“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Abwägung
der im Rahmen der Offenlage und der
Beteiligung der Behörden jeweils einschließlich
der erneuten Beteiligung eingegangenen
Stellungnahmen**

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 17.05.2022/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Keine Stellungnahme gaben ab:

- Artenschutzgemeinschaft Backnang (NABU)
- BUND Ortsgruppe Murratal
- Gemeinde Aspach
- Gemeinde Auenwald
- Gemeinde Spiegelberg
- Gemeinde Sulzbach an der Murr

1. Keine Anregungen hatten:

1.1 Polizeipräsidium Aalen, Email vom 21.01.2022: Da sich durch die geplante Baumaßnahme keine Auswirkung auf verkehrsrechtliche Regelungen ergibt, bestehen seitens des PP Aalen, FEST-E.V. keine Einwände oder Anregungen

1.2 Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, E-Mail vom 03.02.2022: Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. 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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.

1.3 Verband Region Stuttgart, E-Mail vom 25.02.2022: Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 23.02.2022 hierzu folgende Stellungnahme beschlossen: Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Auf die westlich des Plangebiets verlaufende Trasse und das damit verbundene Ziel gemäß Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes zur Sicherung des Ausbaus wird hingewiesen. Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus: Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht werden. Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB, die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. An das Plangebiet grenzt im Westen die Bahnstrecke Stuttgart – Schwäbisch Hall. Freiraumbezogene regionalplanerische Ziele sind nicht betroffen. Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie Stuttgart – Schwäbisch Hall. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes die für deren Ausbau notwendige Trasse von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten ist. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org) gewünscht.

2. Beteiligung der Leitungsträger unter anderem auch durch Abfragen über Leitungsauskünfte im Internet bzw. Anschreiben per E-Mail:

2.1 Terranets BW GmbH (Netze SÜD), Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

2.2 TransnetBW GmbH, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

2.3 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

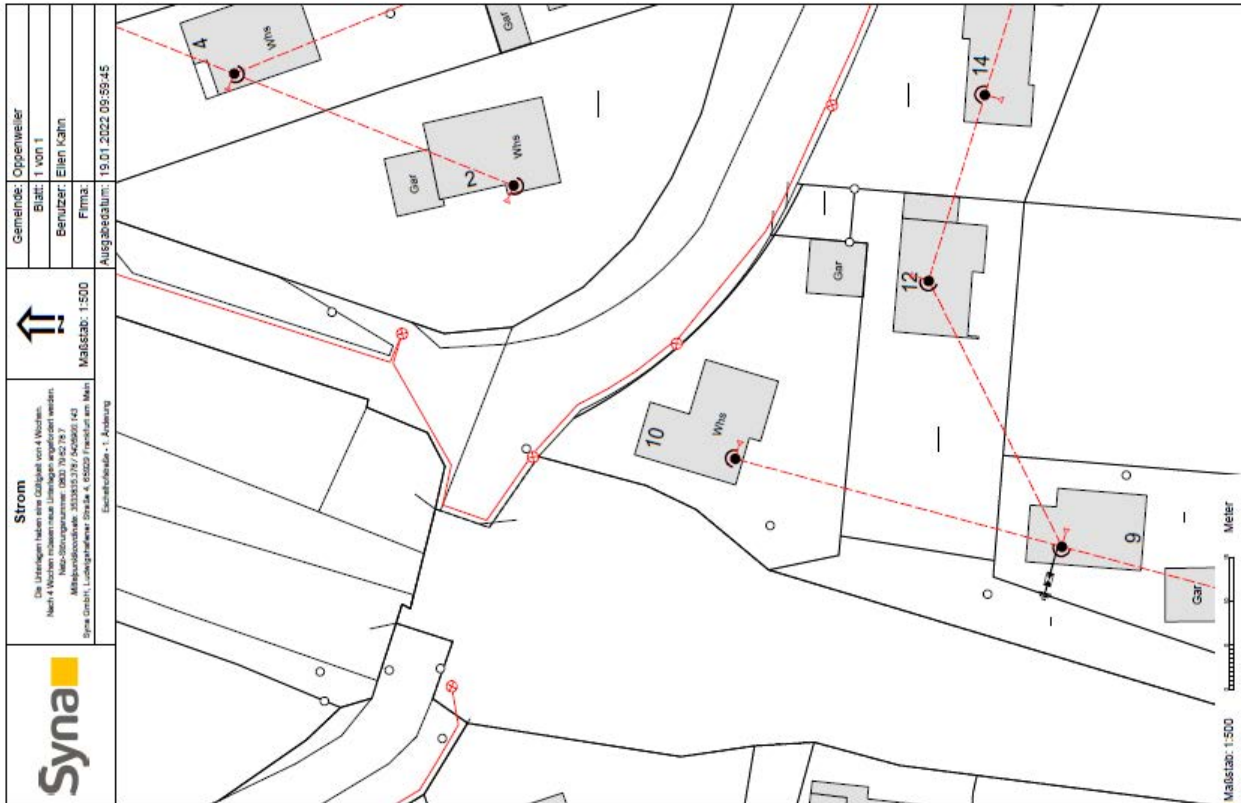
2.4 Zweckverband Landeswasserversorgung Nordostwürttemberg, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

2.5 Netze BW, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Hinweis: Nutzen Sie den Netze BW GmbH Online-Service für aktuelle Leitungsauskünfte. Anfrage über Leitungsauskunft am 19.01.2022: Gerne stellen wir Ihnen Leitungsauskünfte für das von Ihnen angefragte Gebiet zur Verfügung. Darin enthalten sind Planunterlagen zu den Netzen der Netze BW GmbH sowie dritter Versorgungsunternehmen, die die Netze BW beauftragt haben, Auskünfte zu erteilen. Es ist jedoch möglich, dass noch andere Leitungen weiterer Netzbetreiber in diesem Gebiet liegen. Bitte erfragen Sie diese direkt beim jeweiligen Netzbetreiber oder bei der Gemeinde. Für den von Ihnen angefragten Bereich, umfasst die Leitungsauskunft 20220119_0098_V01 folgende Gesellschaften und deren Sparten: Netze BW GmbH Sparten: Strom, Telekommunikation.

Auch um Stellungnahme per E-Mail am 20.01.2022 gebeten. Darauf kam keine Antwort bzw. Stellungnahme.



2.6 Syna GmbH, Schreiben vom 20.01.2022: Gegen das im Betreff genannte Bauvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Die Stromversorgung kann aus unseren bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebiet verlaufen 1-kV-Freileitungen der Syna GmbH. Sollten Änderungen der bestehenden Anlagen erforderlich sein, gehen die hierfür anfallenden Kosten zu Lasten des Verursachers. Die derzeitige Lage der Bestandsanlagen finden sie unter <https://planauskunft.syna.de/planauskunft/>
 Ergebnis der automatisierten Planauskunft der Syna GmbH im Internet: Für die Sparte 'Gas' und 'Wärme' konnten keine Netzdaten der Syna GmbH ermittelt werden.

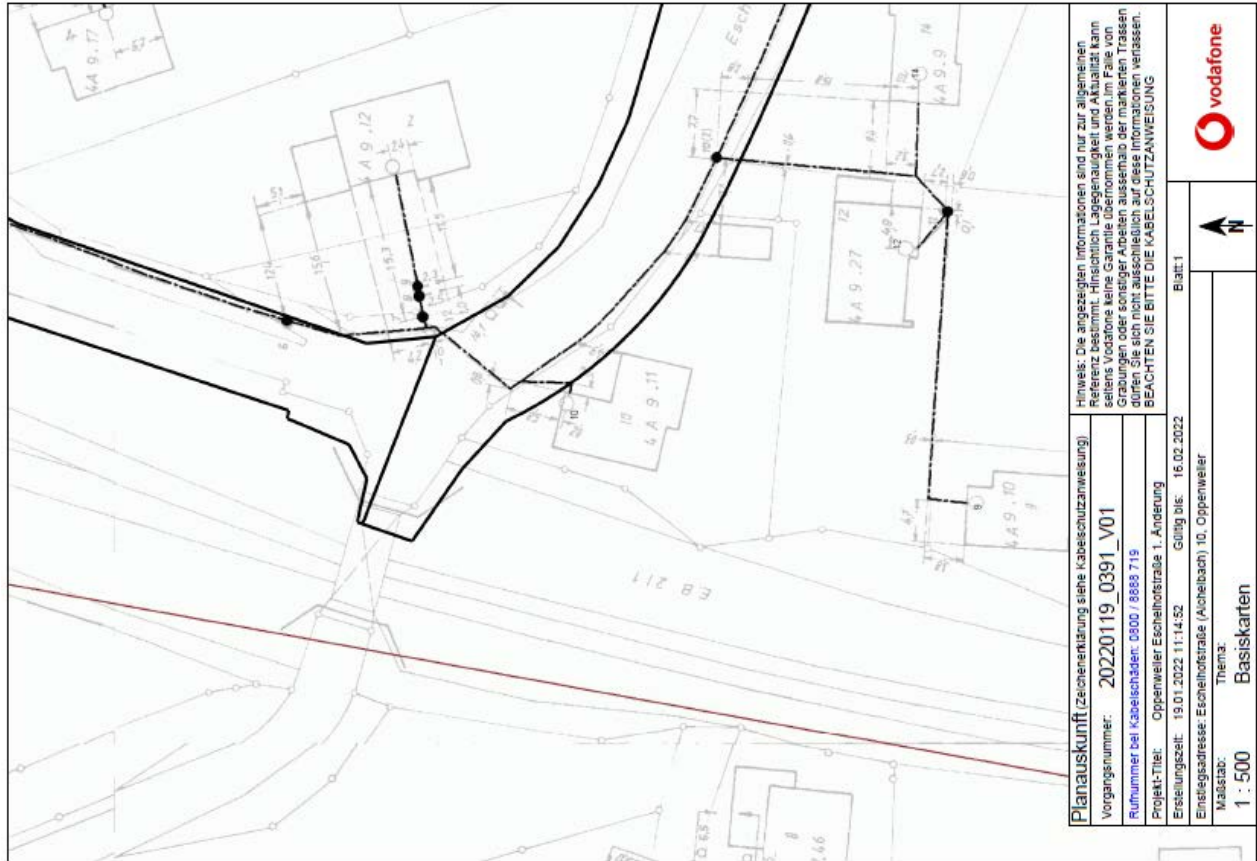


Lage der Stromleitungen siehe nachfolgende Grafik:

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 25.02.2022: 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: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom – die Versorgungsleitung zum Gebäude Eschelhofstraße 10 (siehe beigefügten Lageplan), die bei der Baumaßnahme gesichert werden muss. Durch die Nachverdichtung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen. Lage der Stromleitungen siehe nachfolgende Grafik:

2.8 Vodafone GmbH, Ergebnis der Onlineabfrage im Internet über Planauskunft am 19.01.2022: Wir weisen darauf hin, dass sich im angefragten Bereich Versorgungslagen unseres Unternehmens befinden könnten und bitten um besondere Vorsicht. Bitte beachten Sie beiliegendes Kartenmaterial und die Kabelschutzanweisung. Wir weisen darauf hin, dass im angefragten Bereich Glasfaser-Kabel der Projektstandard verwendet liegen. Bitte fragen Sie auch dort nach. Die Planauskunft gilt gleichzeitig auch im Auftrag der Vodafone BW GmbH, Vodafone Hessen GmbH & Co. KG und der Vodafone Service GmbH.



Abwägungsvorschlag: Auch um Stellungnahme per E-Mail am 20.01.2022 gebeten. Darauf kam keine Antwort bzw. Stellungnahme.

3. Anregungen gingen von folgenden Behörden ein:

3.1. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 21.01.2022, EVH-Nr.: 256039:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt.

Stellungnahme: Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bahnanlagen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.
--

3.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 21.02.2022, Az.: CR.R 041 Ro TöB-Kar-22-123551: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 2 und 3 BauGB Rechts der Bahnlinie Waiblingen - SHA Hessental, Strecken Nr. 4930, bei km 24,50 bis km 24,54, angrenzend. Die Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:

Stellungnahme: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten

auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde Oppenweiler oder den einzelnen Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin beachten Sie bitte: „Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben; bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R 04-SW (E), Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Textteil Ziffer 3.16 bereits enthalten.</p>

3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.02.2022, Az.: 2511 // 22-00237:

3.3.1 Stellungnahme: 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. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

3.3.2 Stellungnahme Geotechnik: 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Fließerdefolgen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich

unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.3.3 Stellungnahme Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz: Aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. 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. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.3.4 Stellungnahme allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.4 Stadt Backnang für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Openweiler und Weissach im Tal, Schreiben vom 23.02.2022, Az.: III-60-Ki/fr:

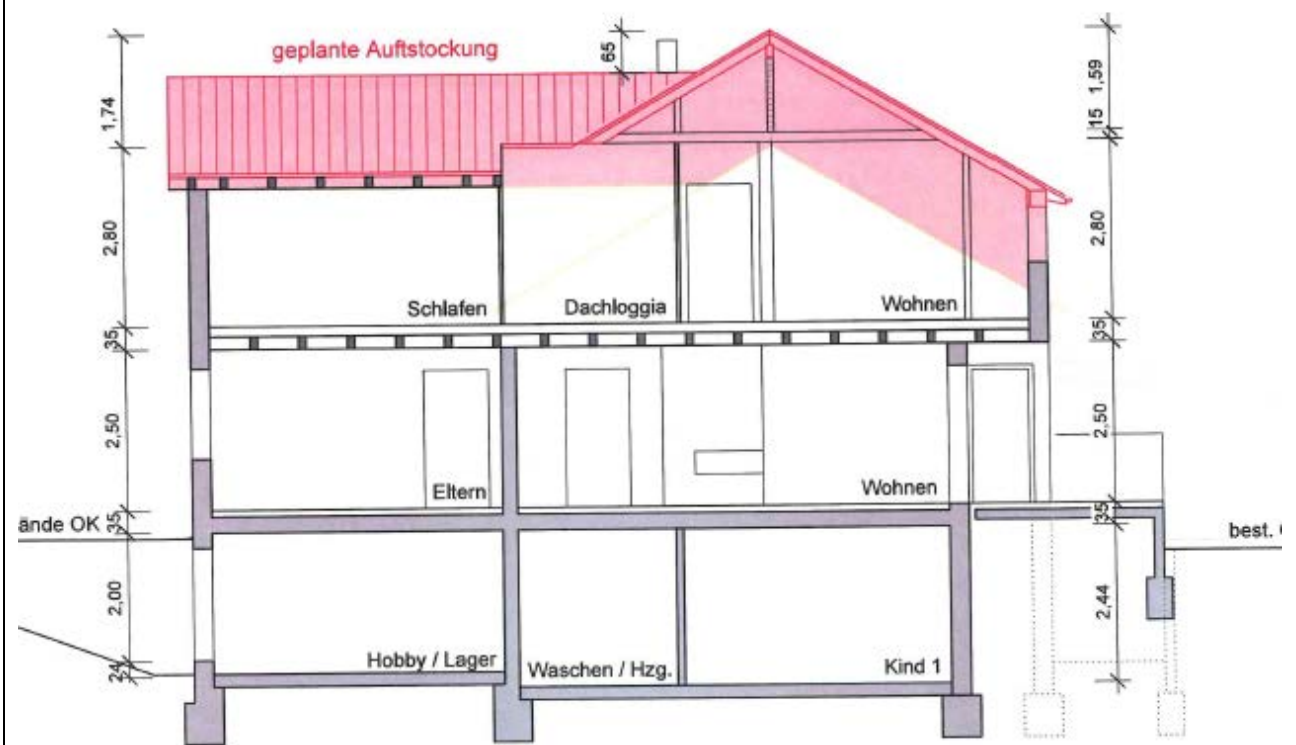
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Art der Vorgabe, Rechtsgrundlage, Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen) keine Angaben

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine Angaben

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

3.4.1 Stellungnahme Bauverwaltungs- und Baurechtsamt: Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist noch als Rohfußbodenhöhe zu definieren. Unter Punkt 1.2.2 wird festgesetzt, dass die Traufhöhe auch für Dachaufbauten gilt. Diese Festsetzung widerspricht der Festsetzung unter Punkt 2.1.3, die Dachaufbauten auf einer Länge von 2/3 der Dachlänge zulässt. Bei jetziger Festsetzung wären Dachaufbauten nur bei einer Traufhöhe von ca. 2,80 m möglich.

Abwägungsvorschlag: Die Definition Erdgeschossfußbodenhöhe war bereits in Ziffer 1.2.1 enthalten und wurde nach den vorgenommenen Einmessungen auf Fertigfußboden geändert. Dachaufbauten sind bei der Aufstockung nicht vorgesehen, die Bestimmung greift nur, wenn statt der kompletten Erneuerung des Dachstuhls, die preiswertere Variante der Dachgauben im bestehenden Dachstuhl vorgesehen gewesen wäre.



3.4.2 Stellungnahme Stadtplanungsamt, Stadtwerke und Rechts- und Ordnungsamt: Der vorgesehene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist somit aus dem FNP entwickelt. Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen. Von Seiten des Rechts- und Ordnungsamtes bestehen keine verkehrsrechtlichen Bedenken.

Abwägungsvorschlag: Kenntniserhebung

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Stadt Backnang mit Schreiben vom 19.04.2022: Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.4.3 Stellungnahme Bauverwaltungs- und Baurechtsamt: Keine Bedenken

Abwägungsvorschlag: Kenntniserhebung

3.4.4 Stellungnahme Stadtplanungsamt: Der vorgesehene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist somit aus dem FNP entwickelt.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisaufnahme

3.4.5 Stellungnahme Stadtwerke: Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisaufnahme

3.4.6 Stellungnahme Rechts- und Ordnungsamt: Verkehrsrechtliche Bedenken/Einwendungen: Für das Gesamtgebiet existiert ein Gesamtkonzept für die gesamte Anbindung und Erschließung. Der Zufahrtsbereich auf die öffentliche Verkehrsfläche muss so angelegt sein, dass die Sichtfelder nicht durch bauliche Anlagen (Stützmauern, Tore, o.ä.) oder Anpflanzungen bzw. bestehenden Bewuchs eingeschränkt werden. Dabei muss vor der Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum hinreichend Aufstellfläche vorhanden ist, von der aus die gesetzlich vorgeschriebenen Sichtweiten (gemäß den Vorgaben der RAST 06) für Grundstücksausfahrten eingehalten werden. Bei der Anlage von Stellplätzen sind die Vorschriften der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs analog anzuwenden und soweit wie möglich zu berücksichtigen. Die Anzahl der Stellplätze muss der Anzahl an den erforderlichen Stellplätzen gemäß § 37 LBO i.V.m. VwV Stellplätze mindestens entsprechen. Hinsichtlich geplanten Anpflanzungen, ist min. ein Abstand von 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit Anpflanzungen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche wachsen. Hinsichtlich geplanten Einfriedungen müssen die erforderlichen Sichtweiten gemäß den Vorgaben der RAST 06 eingehalten werden. Der Errichtung der Werbeanlagen kann zugestimmt werden, wenn die Beleuchtung so gewählt wird, dass sie weder den Straßenverkehr noch die Wirkung von im Umfeld aufgestellten Verkehrszeichen beeinträchtigt.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen den Vollzug und sind vom Bauherren zu beachten.

3.5 Herr J.S., Ingenieurbüro für Vermessung, E-Mail vom 04.03.2022:

Wir haben die Fußbodenhöhe (FFB) vom Gebäude, Eschelhofstr. 10, aufgemessen: FFB EG = 271,55 m ü. NN im DHHN 12 (in diesem System sind auch die Kanaldeckelhöhen aufgemessen – wurde von unserem Büro 2011 ausgeführt). Das Gelände am Haus, zur Straße, hin hat die Höhe 271,10 m. Die Deckelhöhen im Kanalbestandsplan wurden geprüft und passen auf 1 – 1,5 cm.

Abwägungsvorschlag: Die festgesetzte maximale EFH wird im Lageplan entsprechend angepasst, die Definition in Ziffer 1.2.1 geändert.

3.6 Landratsamt des Rems-Murr-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 07.03.2022, Az.: 621.131/2022/0202

Am Verfahren wurde das Amt für Umweltschutz beteiligt. Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

Amt für Umweltschutz:

3.6.1 Naturschutz und Landschaftspflege: Den im Bebauungsplan unter Punkt 3.7 bis 3.10 aufgeführten Festsetzungen und Hinweise können gefolgt werden. Die in der Anlage 2.1 (Artenschutz) bebilderten Details lassen daraus schließen, dass durch die Baumaßnahmen

keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, empfehlen wir das Bauvorhaben möglichst außerhalb der Brutvogelzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.6.2 Stellungnahme Immissionsschutz: Die orientierende Messung der Fachbehörde (durch Herr J. Spindler) dient zur Abschätzung von Lärmeinwirkungen auf das Vorhaben. Durch die Messung wurden bereits Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Nachzeitraum festgestellt. Die orientierende Messung ersetzt keine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen, besonders in Fällen mit Richtwertüberschreitungen. Die durch die Gemeinde geschriebene Begründung zur Festlegung eines Lärmpegelbereiches LP IV ist nachvollziehbar. Die Festsetzungen zur Erbringung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sind im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Daher bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Es wird auf die textliche Fassung im Textteil unter dem Punkt 1.7 die Korrektur statt "zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels von IV" die "zugehörigen Lärmpegelbereich IV" hingewiesen. Die aktuelle Fassung der DIN ist von Januar 2018 statt 2017.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme, die Klarstellung wird in Ziffer 1.7 aufgenommen.

3.6.3 Stellungnahme Grundwasserschutz: Das bestehende Einfamilienhaus in der Eschelhofstraße 10 in Aichelbach soll durch eine Dachaufstockung auf ein Zweifamilienhaus erweitert werden. Da im gesamten Bebauungsplan mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nur eingeschossige Gebäude vorgesehen waren, müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.6.4 Stellungnahme Bodenschutz, Altlasten und Schadensfälle, Kommunale Abwasserbeseitigung, Gewässerbewirtschaftung, Hochwasser und Wasserbau: Es bestehen keine Bedenken

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.6.5 Landratsamt Rems-Murr mit Schreiben vom 14.04.2022:

Stellungnahme: Zum o.g. Verfahren verweisen wir inhaltlich vollumfänglich auf unsere bereits abgegebene Gesamtstellungnahme vom 07.03.2022.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Klarstellung in Ziffer 1.7 beibehalten bzw. eingearbeitet.

4. Anregungen Privater:

4.1 Herr B.B. und Frau B.S., Eschelhofstraße 10, 71570 Oppenweiler

4.1.1 Schreiben vom 01.02.2022:

Stellungnahme: Die o.g. Bebauungsplanänderung für das Flurstück 216 wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Oppenweiler „DIE BRÜCKE“, Ausgabe Nr. 4 vom 26.01.2022 auf den Seiten 3 und 4 veröffentlicht mit dem Hinweis, dass der diesbezügliche Entwurf im Rahmen der Auslegungsfrist vom 02.02. – 06.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt wird. Hiermit erhebe ich Einspruch zur o.g. Bebauungsplanänderung. Begründung: Meine Tochter, die als Architektin die Planung des Objekts durchführt, rief mich gestern sehr verwundert an, dass sie im Rahmen der Planungsvorbereitung zur Einreichung des Bauantrags feststellen musste, dass in der eingangs erwähnten Veröffentlichung die Daten in der Nutzungsschablone darauf hindeuten könnten, dass sie nicht das abbilden, was in der GRS vom 11.05.2021 aufgrund der seinerzeit eingereichten Planunterlagen zur Bauvoranfrage Grundlage für den GR-Beschluss war und dem alle Gemeinderäte – bis auf Ihre Stimme als Vorsitzender – zugestimmt hatten mit dem Ziel, die Gemeindeverwaltung zur entsprechenden und o.g. Änderung zu beauftragen. Bedauerlicherweise sind in der Veröffentlichung im amtl. Bekanntmachungsblatt die Daten nicht eindeutig zu erkennen. Zudem wurde uns vor der Auslegungsfrist die Einsicht in die Planunterlagen – aus welchen Gründen auch immer -, verweigert, aus der die Daten in der Nutzungsschablone und ggf. die vermutete und unten beschriebene Differenz sofort hätte erkannt werden können. Es bedarf eigentlich nicht der besonderen Erwähnung, dass sowohl der GR als auch der Bauherr nach Treu und Glauben darauf vertrauen dürfen, dass der Auftrag im Sinne des GR-Beschlusses ausgeführt bzw. umgesetzt wird. Zudem muss ich davon ausgehen, dass dem planungsausführenden Ingenieurbüro Rauschmaier die Planunterlagen der Bauvoranfrage vorlagen. Hier könnten sich jedoch aufgrund der o.g. Schilderung berechnete Zweifel anzeigen. Sollten sich diese Zweifel bestätigen, wird zu Lasten der Gemeindekasse zur umgehenden Änderung des Bebauungsplans im Sinne der - seinerzeit vorliegenden - Planungsdaten und des o.g. diesbezüglichen GR-Beschlusses aufgefordert. Meine Tochter hatte Frau Wiederhöft in der beigefügten eMail vom 31.01.2022 um zeitnahe Klärung gebeten; bis heute, 12:00 Uhr ist leider noch keine diesbezügliche Mitteilung eingegangen, weshalb ich Einspruch erhebe.

Mögliche Diskrepanz in der Nutzungsschablone 1. Änderung Eschelhofstrasse

Daten B-Planänderung	Daten Bauvoranfrage als Grundlage für GR-Beschluss	Differenz
TH: vermutlich max. 5m	TH: 5.61m	TH: 0,61m
FFH: vermutlich max. 271.00 ü.N.N.	FFH: vorh. EFH bei 271.50 ü.N.N.	FFH: 0,50m
Max. Gebäudehöhe: 7.50m	Gebäudehöhe: 8,29m	Gebäudehöhe: 0,79m
Abgrabungen: lt. vorh. BP 1967 bei max. 1m	Abgrabungen: max. 2,0m	Abgrabungen: 1m

Ergänzung: Die Bauvoranfrage war ein erster Entwurfsansatz, weshalb es sich bei den dort angegebenen Wand- und First-Höhen um ca. Maße handelt und diese in der weiteren Genehmigungsplanung noch etwas voneinander abweichen können. Zu diesem frühen Planungsphasenzeitpunkt wurden die vorhandenen Geländeverläufe geschätzt und können vom tatsächlichen Geländeverlauf abweichen. Deshalb sollte im Zuge der Bebauungsplanänderung etwas Luft nach oben (TH max. 6,50m, Gebäudehöhe max. 8,50m ermöglicht werden um das Bauvorhaben dann genehmigungskonform einreichen zu können. Im Bebauungsplan ist die Dachneigung zw. 25 und 30° vorgesehen. Bei der Wahl von z.B. 25° Dachneigung ergibt sich z.B. bei gleicher Gebäudehöhe beispielsweise

eine höhere Traufhöhe. Dieser Spielraum lässt sich mit der geplanten 1. Änderung schaffen, ohne eine nachteilige Auswirkung auf die umgebenden Wohngebäude hervorzurufen.

4.1.2 E-Mail vom 07.03.2022: danke für Ihre Nachricht. Zunächst darf ich feststellen, dass entgegen Ihrer u.g. Mitteilung die jetzige EFH vom öffentlichen Vermesser nicht 171,55m ü.N.N. ist, sondern mit 271,55m ü.N.N. ermittelt wurde. Mit der in der Nutzungsschablone neu definierten EFH von 271.60m ü.N.N. bin ich einverstanden. Durch das Einbringen einer Flächenheizung wird sich die bestehende EFH durch den höheren Estrichaufbau leicht erhöhen, so dass diese jedoch nach der Sanierung immer noch unter 271.60m ü.N.N. liegen wird. Lt. Bauvoranfrage (Pläne vom 30.03.2021) liegt die max. Firsthöhe (diese entspricht lt. Nutzungsschablone der max. GBH) bei 8,29m (bezogen auf die Geländeoberkante). Bezogen auf die EFH von 271.60m ü.N.N. ergibt sich demnach lt. Bauvoranfrage eine max. Gebäudehöhe von 7.50m und eine max. Traufhöhe von 5.0m, so wie diese in der 1. Änderung auch dargestellt ist. Da es sich um eine Bauvoranfrage gehandelt hat und Konstruktionsdetails wie z. B. die Dämmstoffdicke des Daches für die Sanierungsmaßnahmen zu diesem frühen Planungsphasen-Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt wurden bzw. nicht bekannt waren, würden wir gerne wie in meinem Schreiben von 01.02.2022 formuliert etwas Luft nach oben bekommen. Dieser Spielraum lässt sich mit der geplanten Änderung schaffen, ohne eine nachteilige Auswirkung auf die umgebenden Wohngebäude oder das Ortsbild hervorzurufen. Die Traufhöhen der umliegenden Wohnhäuser bewegen sich teilweise ohnehin bei über 6 m (gemessen ab Geländeoberkante). Um den neuen Energiestandards im Zuge der vorgesehenen Sanierung gerecht zu werden, entspräche eine max. Traufhöhe von 5.30m (derzeit mit 5.0m angegeben) und eine max. Gebäudehöhe von 7.80m (derzeit mit 7.50m angegeben) bezogen auf die EFH von 271.60m ü.N.N. den Anforderungen der geplanten Sanierungsmaßnahmen. In der 1. Änderung wurden Abgrabungen nicht berücksichtigt. Die Abgrabungen für Tiefhöfe bewegen sich zwischen 1.50m und 2.05m. Damit wir das Baugesuch vorschriftskonform einreichen können, bedarf es hier einer Definition, da im bisherigen Bebauungsplan nur Abgrabungen bis zu 1m zulässig sind. Die Klassifizierung in den Lärmpegelbereich IV akzeptiere ich! Ich darf Sie um Bestätigung unserer o.g. Maßangaben mit der entsprechenden Änderung in der Nutzungsschablone bitten. Sofern mir diese schriftliche Bestätigung i.o.g.S. vorliegt, würde sich aus meiner Sicht die von Herrn Bühler angebotene Besprechung erübrigen, es sei denn, Sie hätten noch weiteren Gesprächsbedarf, wozu ich gerne bereit wäre. Abschließend bitte ich noch die Frage zu beantworten, wann bzw. in welchem konkreten Zeitfenster die definitive Bebauungsplanänderung seinen Abschluss findet.

Abwägung: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Trauf- und die Gebäudehöhe von der festgesetzten EFH berechnen und der neue Textteil keine Festsetzungen zu Abgrabungen enthielt, sind dies beiden Belange gegenstandslos. Die EFH wurde im Vorfeld nicht eingemessen, weil der Bauherr dies aufgrund der Kosten für nicht erforderlich hielt. Die Einmessung wurde am 04.03.2022 (siehe Ziffer 3.5 der Abwägung) nachgeholt, die gewünschte Trauf- und Gebäudeerhöhung wurde gewährt und der Lageplan entsprechend geändert. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden keine weiteren privaten Stellungnahmen abgegeben. Den Änderungen wird nachträglich zugestimmt, die übrigen Einwendungen als erledigt betrachtet.