



## Stadt Eberbach

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“

## Zusammenfassung und Kommentierung

der im Jahr 2016 erfolgten Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1: Rhein-Neckar-Kreis, Kreisfortsamt, Schreiben vom 13.05.2016, eingegangen am 17.05.2016</b>	
<p>Die Fläche des Bebauungsplans grenzt im Nordwesten an Wald im Bereich des Ohrsbergs an. Beim Wald handelt es sich um kleinparzellierten Privatwald. Nur das Flurstück Nr. 5599 befindet sich im Besitz der Stadt Eberbach. Ein Großteil der Flächen steht im Besitz von Privatpersonen.</p> <p>Der nach § 4 LBO vorgeschriebene Mindestabstand zwischen Waldrand und Bebauung von 30 m wird beim vorgelegten Bebauungsplan bei den Baufenstern im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ durchweg eingehalten.</p> <p>Dagegen wird der erforderliche Abstand zu den angegebenen Baugrenzen im Bereich der „Privaten Grünflächen“ nicht eingehalten. Die hier ausgewiesenen Baufenster für die Errichtung von Geräte-, Gewächs- und Gartenhäusern haben einen Abstand von teilweise weniger als 10 m vom Waldrand.</p> <p>Aus haftungsrechtlichen Gründen empfehlen wir daher dringend, die Baufenster im Bereich der „Privaten Grünflächen“ nordwestlich des „Panorama-Rundweges“ zurückzunehmen.</p>	<p>Die genannten Grundstücke werden im unteren Bereich, d. h. auf den Flächen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind, als Gartenland genutzt.</p> <p>Die real vorhandene Waldgrenze weist in den einzelnen Parzellen einen sehr unterschiedlichen Verlauf auf.</p> <p>Der seitens des Kreisforstamtes geforderte Mindestabstand resultiert aus den Vorgaben des § 4 Abs. 3 LBO, nach dem bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern einen Mindestabstand von 30 m einhalten müssen.</p> <p>Gründe für diese Vorgaben sind einerseits der Brandschutz, andererseits die Sicherheit des Gebäudes.</p> <p>Im vorliegenden Fall beschränken sich die zukünftig innerhalb dieses Abstandes zulässigen Gebäude auf Geräte-, Gewächs- und Gartenhäuser bis zu einem Bauvolumen von 20 m<sup>3</sup>. Sie werden damit weder dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, noch werden sie eine Feuerstätte aufweisen.</p> <p>Unter Punkt 1.10 der schriftlichen Festsetzungen soll, um der Empfehlung des Kreisforstamtes gerecht zu werden, der Hinweis aufgenommen werden, dass keine Feuerstätten zugelassen werden.</p> <p>Wir halten es somit für vertretbar, die Unterschreitung des Abstandes zum Wald in dem vorgegebenen Umfang und an den vorgegebenen Stellen zuzulassen. Die Festsetzung soll dem Entstehen eines „Wildwuchses“ im Hinblick auf Garten- und Geräteschuppen in diesem Bereich entgegenwirken.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 2  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir schlagen somit vor, es bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen zu belassen und die Formulierung der Ziff. 1.10. der Schriftlichen Festsetzungen um den Ausschluss von Feuerstätten entsprechend zu ergänzen.</p>
<p><u>Bemerkung außerhalb der hoheitlichen Stellungnahme:</u>          Der Ohrsberg, als zentrale Grünfläche mitten in Eberbach, hat aus unserer Sicht großes Potential für die Erholung. Er wird aber zurzeit von der örtlichen Bevölkerung kaum genutzt, da die Erschließung des Ohrsbergs nicht optimal ist.          Aus unserer Sicht wäre es möglich, einen erholungswirksamen Ohrsberg-Rundweg mit wenig Gefälle (gut geeignet für Spaziergänger und Jogger) und schönen Aussichten auf die Stadt rund um den gesamten Ohrsberg anzulegen. Dazu müsste lediglich ein Wegabschnitt an der Süd-West-Flanke des Ohrsbergs zwischen dem bestehenden Fußweg und dem Friedhof (über Privatparzellen) angelegt werden.          Falls diese Überlegung auf Unterstützung der Stadt Eberbach trifft, könnte sie evtl. in den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen werden.</p>	<p>Die Kuppe des Ohrsbergs wurde 1983 naturschutzrechtlich als Landschaftsschutzgebiet Neckartal II – Eberbach ausgewiesen, siehe LSG-Verordnung vom 14.04.1983.          In der Vergangenheit wurde immer wieder versucht, die Erschließung des Ohrsbergs zu verbessern. Im Jahr 1988 wurde der Grünrahmenplan Ohrsberg erstellt und hierzu durch den Gemeinderat (Beschluss vom 03.07.1989) die „Variante 2“ von insgesamt 4 Varianten beschlossen.          Die Zielsetzung der Variante 2 lautete:          Sicherung und Entwicklung des Biotopwerts, keine weitere Erschließung durch neue Wege und Schaffung eines Pufferbereichs durch Anlage eines umgebenden Gürtels mit Streuobst und Grünland;          Verbesserung der vorhandenen Infrastruktur / der Freizeitererschließung des Bereichs um den Ohrsberg-Turm.          In Ergänzung des Beschlusses sollte ein Rundweg als Wanderpfad ausgebildet werden.</p> <p>Diese Weichenstellung sollte auch eine Entscheidungshilfe bei Fragen des künftigen Erwerbs von Ohrsberg-Grundstücken darstellen. Jedoch wurden diese Bemühungen in den Folgejahren nicht weiterverfolgt.</p> <p>Des Weiteren war im Rahmen der Bewerbung zur sog „kleinen“ Landesgartenschau 2003 (als „Grünprojekt“) eine der Zielsetzungen, den Erholungsraum des Ohrsbergs aufzuwerten und eine bessere Anbindung an die anschließenden städtischen Quartiere herzustellen. Die Stadt Eberbach wurde durch Entscheidung des Landes Baden Württemberg jedoch nicht als Ausrichter ausgewählt.</p> <p>Der im Bebauungsplan ausgewiesene „Panoramarundweg“ stellt einen der Bausteine zur Erschließung des Naherholungsgebietes dar und soll im Bestand erhalten sowie im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ertüchtigt werden.          Mit der Ausweisung der Flächen als Gartenland in einer Tiefe von ca. 25,0 m bergseitig des Panoramarundweges soll ein „Wildwuchs“ in Richtung Ohrsberg unterbunden werden.</p> <p>Ziel der Verwaltung ist es mittelfristig den Erholungsraum Ohrsberg aufzuwerten. Dies soll im besonderen Einvernehmen mit den Vorgaben zu Natur- und Landschaftsschutz erfolgen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 3  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Ordnungsziffer 2:</b> <b>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 18.05.2016,</b> <b>eingegangen am 18.05.2016</b>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH vorhanden sind.</p> <p>Grundsätzlich besteht Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu gewährleisten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ordnungsziffer 3:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 17.05.2016,</b> <b>eingegangen am 23.05.2016</b>	
	<p>Im Jahr 2011 zur 1. Offenlage wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, siehe Synopse 2011 Teil A, OZ 4</p>
<p>3.1: zu den Örtlichen Bauvorschriften:</p> <p>a.) Zu Ziff. 1.1.1: Dachneigung bei Dachbegrünung          Die Klammer-Aussage ist irreführend, da bei der gewählten Formulierung („ist zulässig“) keine Einzelfallentscheidung erforderlich ist, falls eine Dachbegrünung geplant ist.</p> <p>Des Weiteren widerspricht die beschriebene Einzelfallentscheidung Ziff. VII. 1. der Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften, wonach Flachdächer bzw. Dächer von weniger als 7° bei einer Begrünung generell zugelassen sind.</p>	<p>Wir schlagen vor, den in der Klammer getroffenen Hinweis (Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO) ersatzlos aus der Festsetzung zu streichen.</p>
<p>b.) Zu Ziff. 3.3: Stützmauern          Es wird angeregt, den Bezugspunkt für die Stützmauerhöhe analog zu den Festsetzungen zu Einfriedigungshöhen gemäß Ziff. 3.2.1 zu regeln.</p>	<p>Der Anregung kann entsprochen werden. Damit gilt als Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern die Oberkante des an das Bauwerk angrenzenden Gehweges bzw. der höhengleich ausgebauten Straße (bisherige Formulierung: „Oberkante der jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche“). Innerhalb der Grundstücksgrenzen bleibt die vorhandene Geländesituation Bezugspunkt.</p>
<p>3.2: zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>Zu Ziff. 1.10: Private Grünflächen          Es wird angeregt, die durch Baugrenzen beschriebenen überbaubaren Flächen innerhalb der privaten Grünflächen als „Flächen für die Gewächs- und Geräte- bzw. Gartenhäuser“ zu bezeichnen.</p>	<p>Die Festsetzung der Ziff. 1.10. der Schriftlichen Festsetzungen ist eindeutig.</p> <p>Aus ihr geht hervor, dass auf den als „Gartenland“ ausgewiesenen Grünflächen je Grundstück lediglich ein Geräte-, Gewächs- oder Gartenhaus bis 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig ist.</p> <p>Des Weiteren ist eine Bebauung mit einem solchen Gebäude nur innerhalb der in der Planunterlage durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Fläche zulässig.</p> <p>Der Anregung wird somit nicht entsprochen.</p>
<p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils</p>	<p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 4  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
2-facher Fertigung vorzulegen.	Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.
<b>Ordnungsziffer 4:            Stadtförsterei, Schreiben vom 24.05.2016,            eingegangen am 24.05.2016</b>	
<p>Das im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplan-Entwurfes vorgesehene Baufenster des „Allgemeinen Wohngebiet“ hält nach unseren Erkenntnissen den nach LBO vorgeschriebenen Mindestabstand von 30 m zu Waldflächen ein.            Insofern bestehen von hier keine Einwände.</p> <p>Anders verhält es sich mit den im Bereich der „Privaten Grünflächen“ im Nord-Westen und Norden des Bebauungsgebietes eingezeichneten Baufenstern für Nebengebäude (Gartenhäuser, Geräteschuppen, Gewächshäuser).            Diese unterschreiten oben erwähnten Mindestabstand z.T. erheblich.            Hier ist zum einen unbedingt darauf hinzuwirken, dass keine, zum längeren Aufenthalt von Personen geeigneten Nebengebäude erstellt werden. Zum anderen ist vorzugeben, dass die zukünftigen Eigentümer der entsprechenden Grundstücke mindestens eine dinglich (im Grundbuch) gesicherte Haftungs-Verzichtserklärung bezüglich möglicher Schäden aufgrund des zu geringen Waldabstandes abgeben.</p>	Wir verweisen auf die Kommentierung zur Ordnungsziffer 1 dieser Zusammenfassung.
<b>Ordnungsziffer 5:            Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 20.05.2016,            eingegangen am 27.05.2016</b>	
	Im Jahr 2011 zur 1. Offenlage wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, siehe Synopse 2011 Teil A, OZ 1
<p><b>Stellungnahme Sachbereich Verkehr:</b>            Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Übergänge von „Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sind so zu gestalten, dass es keine Unklarheiten hinsichtlich der Vorfahrts-/Vorrangregelung gibt.</p> <p>Weitere Anregungen sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Stellungnahme Sachbereich Prävention:</b>            Es erfolgt der Hinweis auf die Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“.            Das Präsidium steht für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen zur Verfügung.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass von der KfW Fördermittel für Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen möglich sind.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 5  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Ordnungsziffer 6:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 19.05.2016,</b> <b>eingegangen am 30.05.2016</b>	
<p>Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Da eine Regenwassernutzung über Zisternen vorgesehen wird, sind die Bauherren über die Anzeigepflicht solcher Anlagen sowie die Beachtung der technischen Regeln Regenwassernutzung im Haus zu informieren.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf „Wolfsacker“ beinhaltet keine Festsetzung, nach der Zisternen zwingend errichtet werden müssen.</p> <p>Demgegenüber wird auf die Möglichkeit hingewiesen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, diesen Hinweis um die hier aufgeführten Angaben zu ergänzen.</p>
<b>Ordnungsziffer 7:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 23.05.2016,</b> <b>eingegangen am 30.05.2016</b>	
<p>Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vortragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ordnungsziffer 8:</b> <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 25.05.2016,</b> <b>eingegangen am 31.05.2016</b>	
	<p>Im Jahr 2011 zur 1. Offenlage wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, siehe Synopse 2011 Teil A, OZ 5</p>
<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.</p> <p>Es wird um eine rechtzeitige Koordinierung der Arbeiten, auch im Hinblick auf die Ausschreibung aller Arbeiten, gebeten.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig in den Planungsablauf zur Erschließung des Baugebietes eingebunden.</p>
<p>Unter der Ziffer 1.9. der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Versorgungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt.</p> <p>Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später, im Juli 2004, wieder massiv durch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren</p>	<p>Die vorgeschlagene Festsetzung (Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen) verdeutlicht die Notwendigkeit, aufgrund des in diesem Plangebiet reduzierten Straßenquerschnittes eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen nicht zuzulassen.</p> <p>Die bestehende Rechtsprechung ist diesbezüglich unserer Auffassung nach nicht eindeutig.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden speziellen städtebaulichen Belange schlagen wir vor, an der Formulierung formal festzuhalten und der Anregung nicht zu entsprechen.</p> <p>Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Deutsche Telekom, wie auch anderen Versorgungsunternehmen, ihre Leitungen unterirdisch verlegen werden. Das Unternehmen wird intensiv an den nächsten Planungsschritten zur Erschließung des Wohngebietes beteiligt.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 6  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behält sich die Deutsche Telekom eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergerverwaltungsgericht vor.</p>	
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf sieht innerhalb der Straßentrasse das Anpflanzen von Bäumen nicht vor. Somit wird es zu keinem Konflikt zwischen Baumpflanzungen und der Lage von Versorgungsleitungen kommen.</p> <p>Dennoch sind die Trassen der Versorgungsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung mit den vorgesehenen Baumstandorten im Bereich der Parkieranlagen in Abstimmung zu bringen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 9:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 01.06.2016,</b>  <b>eingegangen am 09.06.2016</b></p>	
<p>Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises werden zum derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 10:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 07.06.2016,</b>  <b>eingegangen am 14.06.2016</b></p>	
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 06.04.2011 verwiesen.</p> <p>Die Untere Landwirtschaftsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises begrüßt sehr, dass die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen „M1“, „M2“ und „M3“ flächensparend umgesetzt und so keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden können.</p> <p>Es werden keine Bedenken und weitere Anregungen zur vorliegenden Planung vorgetragen.</p>	<p>Im Jahr 2011 zur 1. Offenlage wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, siehe Synopse 2011 Teil A, OZ 3</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 11:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 07.06.2016,</b>  <b>eingegangen am 14.06.2016</b></p>	
<p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b>          Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 7  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b>            Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die folgenden Punkte beachtet werden:</p>	---
<p>1. Bei Neubauten ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.            Zur Herstellung eines Benehmens gem. § 48 Abs. 1 Punkt 1 des WG BW ist dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises vor der Erschließungs-Maßnahme ein Entwässerungsplan für die Schmutzwasserkanalisation des Baugebietes vorzulegen.</p>	<p>Die neu gebildeten Baugrundstücke werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.            Die Entwurfsplanung zur Entwässerung des Baugebietes wird dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises im weiteren Verfahren zur Herstellung des Benehmens vorgelegt.</p>
<p>2. In der Begründung zum Bebauungsplan „Wolfsacker“ wird auf Seite 11 unter Kapitel VIII der § 45 Abs. 3 Wassergesetz aufgeführt. Aufgrund von Gesetzesänderungen im Wasserecht ist diese Angabe nicht mehr aktuell.            Wir bitten, diese in der Begründung zum Bebauungsplan zu aktualisieren.</p>	Die Begründung wird aktualisiert.
<p>3. Für die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Baugebiet „Wolfsacker“ über einen Regenwasserkanal in den (verdolten) Holderbach, ist vor der Erschließung des Baugebietes dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises ein Entwässerungsentwurf vorzulegen.             Gemäß dem „Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) 2011“ sind für die Verwirklichung der Entwässerung als Trennsystem dem Wasserrechtsamt weitere Nachweise vorzulegen.</p>	Gegenüber dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises werden die erforderlichen Nachweise im Zuge der weiteren Entwurfsplanung vorgelegt.
<p>4. Falls im Baugebiet auch eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen (durch lokale Überprüfung der Versickerung/ Versickerungsversuch und evtl. Bodenaustausch).            Versickerungsmulden wären ebenfalls so anzulegen, dass keine Gefährdung der Unterlieger durch ein Überlaufen der Mulden erfolgt.</p>	Die vor Ort vorhandenen Bodenverhältnisse sowie die Topographie lassen eine ordnungsgemäße und schadlose Versickerung von Oberflächenwasser nicht zu.
<p>5. Zisternen sind als Rückhalte-/Puffervolumen grundsätzlich wünschenswert und auch zulässig. Der Überlauf muss jedoch entweder über eine belebte Bodenschicht (Versickerungsmulde) versickert werden oder, sofern dies aufgrund der Höhenverhältnisse oder der Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist, in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p>	Wir schlagen vor, den in den Schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweis auf den möglichen Einbau von Zisternen um die hier gegebenen Angaben zu ergänzen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 8  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Sofern der Überlauf über eine Mulde versickert werden soll, ist darauf zu achten, dass die Mulden so angelegt werden müssen, dass keine Gefährdung der Unterlieger durch ein Überlaufen der Mulden erfolgt.</p>	
<p>6. Bei Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohren ohne die unbeschichteten Metalle Blei, Kupfer, Zink kann der Überlauf auch unterirdisch versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Für eine unterirdische Versickerung ist auf jeden Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen.</p>	<p>Die vor Ort vorhandenen Bodenverhältnisse sowie die Topographie lassen eine ordnungsgemäße und schadlose Versickerung von Oberflächenwasser nicht zu.          Weitere Ausführungen sh. Pkt. 9.</p>
<p>7. Es wird angeregt, im Bebauungsplan für flach geneigte Dächer eine extensive Dachbegrünung zu empfehlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und die Hinweise wie folgt zu ergänzen :</p> <p>Es wird angeregt, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um hierdurch den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und dabei gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen.“</p>
<p>8. Bei der Gestaltung des Straßenquerschnittes im Hanggebiet ist zu beachten, dass die Straßen bei Stark-Niederschlägen kurzfristig zu Bachläufen werden.          Zur Schaffung von Speicherraum sollte das Profil der Straße zur Bergseite „gekippert“ werden.          Zum Schutz der talseitigen Grundstücke sind diese einzuborden.</p>	<p>Die hier angesprochene Detailfrage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen.</p> <p>Der Straßenkörper ist hinsichtlich seines Profils so auszugestalten, dass das Niederschlagswasser ordnungsgemäß gefasst und abgeleitet werden kann.</p>
<p>9. Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den (verdolten) Holderbach zu vermeiden wird empfohlen, generell keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung zu verwenden.          Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesem Material sollte verzichtet werden.</p>	<p>Wir schlagen vor, eine entsprechende Festsetzung in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, dass unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung nicht verwendet werden dürfen.</p>
<p>10. Es ist begrüßenswert, dass die Planungen der Stadt Eberbach vorsehen, parallel zur Ansiedlung des Wohngebietes „Wolfsacker“ das geplante Regenüberlaufbecken E-VII zu realisieren.          Zu beachten hierbei ist, dass für die Einleitung der bei Regenwasser anfallenden verdünnten Mischabwässer in den (verdolten) Holderbach bzw. in die Itter sowie beim Bau des Regenüberlaufbeckens eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen ist.</p>	<p>Die weiteren Planungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises.          Die Fachbehörde erhält rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Planunterlagen, Berechnungen und Erläuterungen.</p>
<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b></p> <p><b>Altlasten:</b>          Im Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), Stand Ende 2011, keine altlastenverdächtige Flächen/Altlasten verzeichnet.</p>	<p>---</p>



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

9

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Bodenschutz:</b>            Wenn die im Umweltbericht vom 08.03.2016 des Büros Bioplan, Heidelberg, unter Punkt 1.3.1 aufgeführten „Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen“ umgesetzt werden, bestehen gegen den Bebauungsplan aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.            Folgender Punkt ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn widererwartend organoleptisch auffällige Böden bei den Baumaßnahmen angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 12:</b>  <b>Stadt Eberbach, Abteilung EDV, Schreiben vom 06.10.2016, eingegangen am 06.10.2016</b></p>	
<p>Für das o.g. Baugebiet ist im Rahmen des Ausbaues entsprechende Breitbandinfrastruktur durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar vorzusehen.            Der Zweckverband High-Speed-Neckar errichtet im Auftrag seiner Mitglieder eine Breitbandinfrastruktur. Die Stadt Eberbach als Mitglied des Zweckverbandes ist bestrebt, seinen Bürgerinnen und Bürgern entsprechende Voraussetzungen zu bieten.            Zur Glasfaserversorgung der einzelnen Wohngebäude (FTTH-Ausbau) des Baugebietes ist die Verlegung von entsprechender Infrastruktur erforderlich. Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme aus-schreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.            Der Zweckverband sowie die EDV-Abteilung werden rechtzeitig in den Planungsablauf zur Erschließung des Baugebietes eingebunden.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 13:</b>  <b>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 24.10.2016, eingegangen am 26.10.2016</b></p>	
<p>Unterbreitung eines Angebotes zur Breitbandversorgung des Baugebietes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.            Das Angebot wurde zuständigkeitshalber an die EDV-Abteilung im Hause weitergeleitet. Die Unitymedia BW wurde mit Schreiben vom 28.10.2016 darüber in Kenntnis gesetzt.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

10

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	
<b>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ lag in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 09.06.2016 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</b>	
<b>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</b>	
<b>Ordnungsziffer 1: Eheleute Vera und Bernhard Martin, Im Wolfsacker 4, Eberbach, Schreiben vom 11.08.2015, eingegangen am 11.08.2015</b>	
Die Eheleute Martin tragen folgendes vor:	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> Zustimmung zum „Allgemeinen Wohngebiet“, gerne auch reines Wohngebiet, keinesfalls jedoch „Mischgebiet“	---
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> Zustimmung, insbesondere zur geplanten maximalen An- zahl der Geschosse. Aufgrund der bewegten Topographie und der stadtbildprägenden Lage des Bebau- ungsgebietes schlagen wir die Festlegung maximaler Gebäudehöhen anstelle maxi- malar Traufhöhen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.  Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind u.a. auf Grund der Topographie unterschiedliche Traufhö- hen ausgewiesen. Die Definition der Traufhöhe als maßgebende Wandhöhe mit dem dann aufgehenden Dach hat sich in der Vergangenheit bewährt. Bei Ausweisung einer max. Gebäudehöhe und der Ausführung eine gemäß den Festsetzungen zuläs- sigen Dachneigung von 7° würde sich eine unver- hältnismäßige Traufhöhenentwicklung einstellen.  Zur Wahrung eines harmonischen Orts- und Stra- ßenbildes wird der Anregung auf eine Ausweisung einer max. Gebäudehöhe deshalb nicht entspro- chen.
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> Zustimmung, auch zur im Vergleich mit früheren Versio- nen erhöhten Anzahl möglicher Doppelhäu- ser	---
<b>4. Verkehrsflächen</b> Neu im Vergleich zu früheren Versionen ist, nunmehr eine durchgehende Erschlie- ßungsstraße zu erstellen, die die Plange- biete Wolfsacker und Schafacker verbindet - also nicht nur die Funktion einer Not- wegeverbindung für Rettungskräfte o. ä. hat.  Da offensichtlich sowohl Panoramaweg als auch die Straße Im Wolfsacker keine Geh- wege erhalten und beide Straßen recht eng ausgebaut werden sollen, kann der Schutz für Fußgänger und Fahrradfahrer nur dann	Rechtsgrundlage für die Anordnung verkehrsberu- higer Bereiche ist der § 45 Abs. 1b Nr. 3 der Stra- ßenverkehrsordnung (StVO). Nach § 45 Abs. 1b Satz 2 StVO setzt eine Anord- nung durch die Straßenverkehrsbehörde das Ein- vernehmen (in Form eines Gemeinderatsbeschluss) der von dieser Regelung betroffenen Gemeinde (hier Stadt Eberbach) voraus.  Auf Grundlage dieses Gemeinderatsbeschlusses ordnet die zuständige örtliche Straßenverkehrsbe- hörde die entsprechende Beschilderung mit VZ. 325 StVO (Verkehrsberuhiger Bereich) an.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

11

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>gewährleistet werden, wenn das Gebiet insgesamt verkehrsberuhigt ist.            Daher regen wir an, beide Straßen bereits im Bebauungsplan als "verkehrsberuhigten Bereich" festzusetzen und die Ausbauplanung danach auszurichten.            Außerdem sollte vermieden werden, dass diese Straße zu einer attraktiven Abkürzungsstrecke zwischen der Friedrichsdorfer Landstraße und der Güterbahnhofstraße mutiert. Auch hier sollten bereits im Bebauungsplan bauliche und verkehrsrechtliche Gegenmaßnahmen enthalten sein, um deren baldige Prüfung wir bitten.</p>	<p>Wesentliches Merkmal des verkehrsberuhigten Bereichs ist, dass die Regelungen für diese Bereiche, die Differenzierung der einzelnen Straßenteile nach Benutzungsarten wie Gehweg, Radweg, Fahrbahn etc. aufheben. Es gibt nur noch eine einzige „Verkehrsfläche“.</p> <p>Unabdingbare Voraussetzung für verkehrsberuhigte Bereiche ist eine entsprechende bauliche Gestaltung, ohne die deren Einrichtung nicht zu verantworten ist. Diese Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Ebenso muss Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Anlegen von Parkflächen) getroffen werden, da außerhalb dieser Parkflächen nicht geparkt werden darf.</p> <p>Mit in diese Beurteilung muss jedoch unabdingbar auch die Nutzung dieser Straße als potentielle Umleitungsstrecke im Notfall, oder bei örtlichen Baumaßnahmen, mit einbezogen werden. Hier sind wiederum, wie bereits vorher ausgeführt, die mit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs einhergehenden Gestaltungsvorgaben dem Verkehrsfluss nicht dienlich.</p> <p>Aus den genannten Gründen lautet die Empfehlung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, den Bereich in die dort bereits bestehende 30 Km/h-Zone (Panoramaweg/Schafwiesenweg) zu integrieren.</p> <p>Es handelt sich bei der geplanten Erschließungsstraße dem Sinne nach um eine „reine Anliegerstraße“ zur Andienung der beiden Wohngebiete Wolfsacker und Schafsacker. Die befürchtete Nutzung als „Abkürzungsstrecke“ zwischen Friedrichsdorfer Landstraße und Güterbahnhofstraße kann aus verkehrstechnischer Sicht, bzw. auch vom Verkehrsverhalten her, nicht nachvollzogen werden. Trotzdem sollte die bauliche Ausgestaltung der Fahrbahn so geplant werden, dass die Strecke an Attraktivität als potentielle Abkürzungsstrecke verliert und trotzdem als eventuelle Umleitungsstrecke genutzt werden kann.</p>
<p><b>5. Grünflächen</b> Zustimmung</p>	<p>---</p>
<p><b>6. Nebenanlagen/Stellplätze, Garagen</b>            Wo künftig gut 100 Menschen wohnen sollen, ist damit zu rechnen, dass auch mindestens 50 Fahrzeuge mit "einziehen". Weiterhin ist damit zu rechnen, dass diese 50 Fahrzeuge nicht alle auf den jeweiligen Privatgrundstücken abgestellt werden und dann gibt es natürlich noch Besucherverkehr.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf sieht, unter Berücksichtigung zukünftiger Ein- und Ausfahrten, die Errichtung von ca. 18 PKW-Stellplätzen im öffentlichen Bereich vor. Diese sollten primär den Besuchern vorbehalten sein.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

12

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Daher regen wir an, mehr Parkplätze im öffentlichen Raum auszuweisen, wenn nötig sogar zu Lasten der geplanten Bepflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum.</p> <p>Des Weiteren regen wir an, die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken voll auszuerschöpfen.</p>	<p>Darüber hinaus fordert der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften die Errichtung von je 2 PKW-Stellplätzen je Wohnung &gt; 40 m<sup>2</sup> auf dem eigenen Grundstück – dieses entspricht dem aus der Praxis abzuleitenden tatsächlichen Bedarf. Eine darüberhinausgehende Festsetzung ist nicht begründbar und kann damit nicht Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften werden.</p>
<p><b>7. Pflanzbindung</b>          Zustimmung, gegebenenfalls Verzicht auf die Bepflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum zu Gunsten von mehr Parkplätzen (siehe 6.)</p>	<p>Im Entwurf des Offenlageplanes sind gemäß dem seinerzeitigen Beschluss des Gemeinderats zur Planoptimierung mit Ausnahme im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze keine Einzelbäume mehr im Straßenraum festgesetzt.</p> <p>Die Festlegungen ggf. weiterer Baumstandorte sind im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 2:</b>  <b>Frau Evelin Leger, Im Wolfsacker 10, Eberbach, vertreten durch die Anwaltskanzlei Werkle, Mannheim,</b>  <b>Schreiben vom 29.02.2016, eingegangen am 02.03.2016</b></p>	
<p>Die Kanzlei Werkle trägt im Rahmen des Verfahrens folgenden Punkt vor:</p> <p>Wir nehmen Bezug auf den Erörterungstermin vom 17.02.2016, in dem Sie uns den Inhalt des Umlageplanentwurfs erläutert haben.</p> <p>Wir haben im Rahmen der Erörterung darauf hingewiesen, dass die im Zuteilungsentwurf ausgewiesene „WBF.W.33“ von 978 m<sup>2</sup> und „WBF.W.33/1“ von 78 m<sup>2</sup> für die Grundstücke unserer Mandantin in Anbetracht des vorhandenen und zukünftig auch nicht mehr zu verändernden Gebäudebestands überhöht ist.</p> <p>Der unserer Mandantin im August 2015 übergebene Auszug aus dem Bebauungsplan-Entwurf sieht für die Grundstücke unserer Mandantin eine Grundflächenzahl von 0,35 vor.</p> <p>Das Bestandsgebäude unserer Mandantin nimmt eine Grundfläche von 284 m<sup>2</sup> in Anspruch. Das bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,35 die bebaubare Grundstücksfläche lediglich 811 m<sup>2</sup> (811 m<sup>2</sup> x 0,35 = 284 m<sup>2</sup>) betragen muss.</p> <p>Die verbleibenden Grundstücksflächen wären dann als private Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Beim Termin am 17.02.2016 haben Sie darauf hingewiesen, dass der jetzige Entwurf des Bebauungsplanes für die Grundstücke unserer Mandantin eine Grundflächenzahl von 0,3 vorsehe.</p>	<p>Die Festsetzungen für das Flurstück Nr. 5844 sind in sich stimmig.</p> <p>Die auf dem Grundstück ausgewiesene Baufläche weist eine Größe von ca. 980 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Die süd-östlichen Grundstücksteile sind als „private Grünfläche“ ausgewiesen.</p> <p>Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 darf auf diesem Grundstück damit ein Grundstücksanteil von 294 m<sup>2</sup> mit einem Hauptgebäude überbaut werden.</p> <p>Der derzeit hier vorhandene Baukörper weist gemäß den Angaben von Frau Leger eine Grundfläche von 284 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Die hier dargestellte zulässige Dichte entspricht dem vorhandenen baulichen Bestand süd-östlich der Straße „Im Wolfsacker“.</p> <p>Die Gesamttiefe der ausgewiesenen Baufläche (25,00 m) entspricht dem üblichen Maß eines Bauplatzes und korrespondiert mit der gewählten Erschließungsform sowie dem an das Baugrundstück angrenzenden städtebaulichen Umfeld.</p> <p>Es wird festgestellt, dass auf Antrag und im Rahmen von Gesprächen im Bodenordnungsverfahren gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2015, sh. Beschlussvorlage 2015-304, die Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert wurde.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

13

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit dieser Änderung zu Lasten der Grundstücke unserer Mandantin erklären wir uns nicht einverstanden, zumal es dafür keine sachlichen Gründe gibt.</p> <p>Im Gegenteil. Auch bei den westlich des Weges „Weg.W.04“ gelegenen Grundstücken (Gr.W.07 und Gr.W.06) verläuft die Grenze der privaten Grünfläche weiter nördlich.</p> <p>Wir schlagen deshalb vor, den nördlichen Grenzverlauf der privaten Grünfläche auf den Grundstücken unserer Mandantin entsprechend anzupassen.</p>	<p>Zusammenfassend schlagen wir vor, es bei den gewählten Festsetzungen und Größen der ausgewiesenen Bauflächen im Bebauungsplan-Entwurf zu belassen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 3:</b>  <b>Herr Wolfgang Siebeck, Vertreter der Eigentümergemeinschaft Dilo, Im Wolfsacker 8, Eberbach, Schreiben vom 07.06.2016, eingegangen am 08.06.2016</b></p>	
<p>Gegen die Formalien des geplanten Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 4:</b>  <b>Herr Wolfgang Siebeck, Vertreter der Anliegergemeinschaft, Im Wolfsacker 8, Eberbach, Schreiben vom 07.06.2016, eingegangen am 08.06.2016</b></p>	
<p>Herr Siebeck trägt im Rahmen des Verfahrens folgende Punkte vor:</p> <p>Vorbemerkung:          Die oben Genannten sind Hauseigentümer, bzw. Grundeigentümer diverser Grundstücke im Bereich der Baulandumlegung Schafacker/Wolfsacker. Sie nehmen Bezug auf die jeweils persönlichen „Erörterungstermine“ mit Vertretern der Stadt und die dabei erhaltenen Informationen.</p> <p>Hinsichtlich der nun erfolgten Offenlegung haben die oben Genannten als „Eigentümergruppe“, vereinbart, zu den Punkten „Planung Wege und Gestaltung Grün 1“ im Baugebiet gemeinsam Stellung zu nehmen und zwar fristgerecht bis zum 09.06.2016.</p> <p>Bezug wird insbesondere genommen auf die Stellungnahme dieser Eigentümergruppe vom 10.09.2015 und die zwischenzeitlich mit Vertretern der Stadt geführten Gespräche.</p> <p>Weitere persönliche Stellungnahmen der oben genannten sind bereits erfolgt, bzw. bleiben für jedes Mitglied dieser Gruppe vorbehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gegen die „Formalien“ des geplanten Bebauungsplanes werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>---</p>
<p><b>1. „Fußweg 1“ vom Schafwiesenweg zum Wolfsacker</b></p> <p>Ausweislich des nun offengelegten Entwurfes hat die Stadt vorgesehen, die Planung dieser Treppenanlage fallen zu lassen. Dies wird von uns begrüßt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Mit der Eigentümergemeinschaft konnte, wie aus der Stellungnahme hervorgeht, ein grundsätzliches Einvernehmen erzielt werden.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

14

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>2. „Fußwege 2 und 3“ im „Priv. Grün 1“</b></p> <p>Ausweislich der nun offengelegten Entwurfsplanung hat die Stadt jetzt davon abgesehen, dass der "Fußweg 3" in dieser Grünzone einen bisher nicht vorhandenen Anschluss an das Flurstück Nr. 5859/1 (bebaut mit einem Mehrfamilienhaus) erhalten soll. Auch dies wird von uns begrüßt.</p> <p>Die alten „Fußwege 2 und 3“ befinden sich nach der aktuellen Planung innerhalb der neu ausgewiesenen Grünzone (lt. Plan: „Priv. Grün 1“) südlich der Flurstücke Nr. 5877 und Nr. 5879. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass diese Fußwege evtl. ausgebaut und befestigt werden sollen. Seitens der Stadt wurde insoweit erklärt, dass diese Frage erst in der „konkreten Ausbauplanung“ festgelegt werde. Diese Ausbauplanung werde ebenfalls formal offengelegt, in diesem Zuge könnten die Anlieger Anregungen und Einwendungen vorbringen.</p>	
<p>Wie schon in der Stellungnahme vom 10.09.2015 vermerkt, sei darauf verwiesen, dass hier Kosten entstehen, die nicht umlegungsfähig sind, also von der Stadt getragen müssten.</p> <p>Bzgl. der Qualität des Ausbaus dieser Wege wird wohl zu bedenken sein, dass die Realisierung des "Fußweg 1" ( s.o. ) nun nicht erfolgen wird.</p> <p>Die „Fußwege 2 und 3“ werden somit weiterhin untergeordnete Bedeutung haben und sollten daher u.E. - wie schon seit Jahrzehnten - in der Form von Gras bewachsenen Wegen belassen werden, was sich dann auch am besten in die geplante „Grünzone“ einpassen würde.</p>	<p>Die Darstellung im Bebauungsplan (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg) beschreibt die Funktion, nicht den Ausbaustandard dieser Wege.</p> <p>Hierüber ist durch den Gemeinderat, außerhalb des Bauleitplanverfahrens, separat zu entscheiden.</p>
<p><b>3. „Privates Grün 1“</b></p> <p>In der Entwurfsplanung sind einige „Pflanzbindungen“ für Einzelbäume vermerkt. Konkretes wird nicht ausgeführt.</p> <p>Seitens der Stadt wurde auch hier erklärt, dass insoweit noch abzuwarten ist, bis die „konkrete Ausbauplanung“ erarbeitet und auch offengelegt sei. Hier sei es ebenso geplant, die fraglichen Grundstückseigentümer und die Anlieger der genannten „Grünzone“ noch offiziell durch die Stadt anzuhören. Wir wurden gebeten, erst dann unsere Einwendungen geltend zu machen.</p> <p>Wie schon in unserer Stellungnahme vom 10.09.2015 angeführt, sei schon jetzt darauf verwiesen, dass bei der hier zulässigen gärtnerischen Nutzung, die Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) zweckmäßiger und auch „landschaftstypischer“ erscheint.</p> <p>Der Schutz der vorhandenen, extrem hoch wachsenden Nussbäume - die sich „wild“ angesiedelt haben - sei nicht geboten und würde die gärtnerische Nutzung u.a. durch starken Schattenschwurf nur stören.</p>	<p>Die mit einer „Pflanzbindung“ belegten Einzelbäume wurden gemäß der Darstellung im Umweltbericht als „schützenswert“ eingestuft und sind damit gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes dauerhaft zu erhalten bzw. bei einem Ausfall zu ersetzen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

15

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>4. Planung Straße „Im Wolfsacker“</b></p> <p>Die Planung aus dem Jahr 2010 sah eine Trennung der Straße (mittels „Wendehammer“) für diese beiden Baugebiete vor.</p> <p>Neu gegenüber der alten Planung ist nun eine durchgehende Straßenführung durch Wolfsacker und Schafacker bis zur Friedrichsdorfer-Landstraße. Dadurch ist mit „Durchgangsverkehr“ zu rechnen. Dies gilt besonders für Verkehrsteilnehmer, welche die Ampelanlage an der Abzweigung Friedrichsdorfer Landstraße/Güterbahnhofstraße umgehen wollen.</p> <p>Schon heute, seit dem im Jahr 2014 angelegten provisorischen Schotterweg, der durch die beiden Planungsgebiete führt, ist dieses Verhalten in Verkehrsstoßzeiten zu beobachten.</p> <p>Ausweislich der Planunterlagen ist die Straße Im Wolfsacker als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ bezeichnet.</p> <p>Beim Erörterungstermin wurde dazu erwähnt, dass über die konkrete Verkehrsregelung (verkehrsberuhigt oder 30 km Zone) noch zu befinden sei.</p> <p>Da diese Straße ohne einen Gehweg konzipiert ist, erscheint uns eine entsprechende Verkehrsregelung dringend geboten.</p>	<p>Es wird auf die Kommentierung unter der Ordnungsziffer Teil B 1, Nr. 4., dieser Zusammenfassung verwiesen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 5:</b>  <b>Herr Hermann Gramlich, Hirschbergstraße 53, Limbach,</b>  <b>Schreiben vom 08.06.2016, eingegangen am 09.06.2016</b></p>	
<p>Herr Gramlich trägt im Rahmen des Verfahrens folgende Punkte vor:</p>	<p>---</p>
<p><b>1.3 Bauweise</b></p> <p>Für mein Baugrundstück ist momentan nur eine Einzelhausbebauung zulässig.</p> <p>Die von uns geplante Doppelhausbebauung ist von dem geplanten Bauvolumen nicht größer als eine zulässige Einzelhausbebauung.</p> <p>Durch die Höhenabstufung der beiden Doppelhaushälften wirkt das Doppelhaus sogar kleinteiliger.</p> <p>Auch das Baufenster wird eingehalten.</p> <p>Wir bitten deshalb, wie auch bei den westlichen und südlich von meinem Grundstück gelegenen Grundstücken, eine Doppelhausbebauung zuzulassen.</p>	<p>Auf Grund der Entstehungsgeschichte der Planung ist es das städtebauliche Anliegen des Planentwurfes, an der nord-westlichen Bauzeile des geplanten Wohngebietes keine geschlossene Gebäudezeile, bestehend aus Doppelhäusern mit beidseitigen Garagen mit dem damit verbundenen massiven Erscheinungsbild, zu erhalten.</p> <p>Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind eine „Angebotsplanung“, wobei bei der hier festgesetzten Einzelhausbebauung nicht davon auszugehen ist, dass das „Baufenster“ auch in vollem Umfang einer Bebauung zugeführt wird.</p> <p>Auf die niedrigere Grundflächenzahl (0,35) wird diesbezüglich ergänzend verwiesen.</p> <p>Der Einwander übersieht darüber hinaus, dass die gewählte Konzeption hinsichtlich der ausgewiesenen Zufahrtsbereiche und festgesetzten öffentlichen Parkierungsflächen eine Bebauung der geplanten Grundstücke mit Doppelhäusern grundsätzlich nicht zulässt, ohne dass hier wesentliche Änderungen im Planentwurf vorgenommen werden.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

16

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	Zusammenfassend wird der Vorschlag unterbreitet, es bei der derzeitigen Festsetzung einer „Einzelhausbebauung“ zu belassen.
<p><b>1.4 Höhe der baulichen Anlage</b>          Die Traufhöhe für mein Baugrundstück beträgt im Bebauungsplan-Entwurf 6,50 m. Bei den beiden östlich von meinem Grundstück gelegenen Bauplätzen beträgt die Traufhöhe 7,00 m, obwohl die geplante Straße zu diesen beiden Bauplätzen hin ansteigt.          Die dort entstehenden Wohnhäuser sind dadurch in der Trauf- und Firsthöhe deutlich höher (einmal durch die topographisch höhere Lage und zum anderen durch die 0,50 m größere Traufhöhe). Dies führt zu einem störenden städtebaulichen Höhengsprung.          Wir bitten deshalb, die Traufhöhe für mein Baugrundstück auch auf 7,00 m zu erhöhen. Dadurch staffeln sich die Wohngebäude der Höhenlage der Straße folgend im gleichen Verhältnis zur Straße.</p>	<p>Der nordöstlich angrenzenden Nachbarbebauung wird die maximal zulässige Traufhöhe von 7,00 m zugestanden, da das Gelände innerhalb des Baufensters stärker ansteigt, als dieses in dem von Herrn Gramlich angesprochenen Bereich der Fall ist.</p> <p>Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhen ist begründet und sollten unverändert beibehalten werden.</p>
<p><b>1.8 Standort für Garagen</b>          Für mein Baugrundstück ist eine Garagenfläche östlich des Baufensters bis zur Grundstücksgrenze eingezeichnet. Bei dem von uns geplanten Doppelhaus wird aber auch westlich des Baufensters eine Garage benötigt.          Der Bebauungsplan-Entwurf sieht zwischen den einzelnen Wohngebäuden Blickbezüge nach Norden zum Panoramaweg vor. Diese haben je Baugrundstück ein freies Sichtfeld von gesamt 3,00 m. Unsere Doppelhausplanung berücksichtigt dies, indem die Garagen von den Grenzen jeweils einen Abstand von 1,50 m haben. Somit gibt es beidseits des Gebäudes jeweils einen Blickbezug von zusammen ebenfalls 3,00 m.          Wir bitten deshalb, die notwendigen beiden Garagenfenster einzuzichnen. Das östliche Garagenfenster wird verkleinert, dafür kommt im Westen ein Garagenfenster hinzu.</p>	<p>Die Argumentation ist nicht schlüssig.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf sieht für das besagte Grundstück eine überbaubare Fläche mit einer Länge von 20,00 m parallel der Erschließungsstraße vor. Hier handelt es sich um ein „Angebot“ des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Planverfasser gehen, wie oben bereits ausgeführt, letztendlich nicht davon aus, dass bei einer Einzelhausbebauung ein Gebäude mit dieser Länge entstehen wird, zumal die Grundflächenzahl die Bebaubarkeit des Grundstückes einschränkt.</p> <p>Hinsichtlich des Erscheinungsbildes einer angelegten Doppelhausbebauung mit beidseitigen Garagen ist sowohl die Situation vom Panoramaweg, als auch von der Erschließungsstraße aus zu betrachten. Vom Panoramaweg aus werden die angedachten Garagenkörper, bedingt durch die Topographie, nur in der seitlichen Perspektive in Erscheinung treten.</p> <p>Anders verhält es sich demgegenüber bei der Straßenansicht. Hier kann, trotz des im konkreten Fall zugesagten 1,50 m breiten Grenzabstandes, insbesondere zum süd-westlichen Nachbarn, der Eindruck einer „geschlossenen“ Bauzeile nicht vermieden werden.</p> <p>Darüber hinaus könnte das der Planung zugrunde liegende Parkierungskonzept nur in einer verringerten Anzahl von Stellplätzen realisiert werden.</p>
<p><b>Parkflächen im öffentlichen Straßenraum</b>          Vor meinem Baugrundstück sind zwei öffentliche Stellplätze eingezeichnet. Durch die beiden notwendigen Garagenfenster müssten die beiden</p>	<p>Nur für den Fall, dass eine Doppelhausbebauung zulässig sein soll, ist der Anregung zu entsprechen.</p>



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

17

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stellplätze in Richtung Osten so verschoben werden, dass sie mittig vor meinem Baugrundstück liegen. Dadurch können die beiden Garagen des Doppelhauses angefahren werden.            Wir bitten Sie deshalb, die beiden öffentlichen Stellplätze in der Lage zu verschieben. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze bleibt gleich.</p>	
<p><b>1.1.2 Dachform</b>            Hier darf laut Bebauungsplan-Entwurf die maximal sichtbare Wandscheibenhöhe 7,00 m betragen.</p> <p>Es gibt jedoch eine Ausnahme:            Bei der Bauzeile nördlich des Straßenabschnittes „B-D“ (in diesem Straßenbereich liegt auch mein Grundstück) darf, abweichend von Satz 1 unter dem Begriff „einseitig geneigte Pultdächer“, die Höhe der straßenabgewandten sichtbaren Wandscheibe das Maß von 5,50 m nicht überschreiten“. Wir bitten, wie auch bei den anderen nicht nördlich des Straßenabschnittes „B-D“ gelegenen Bauplätzen, die maximal sichtbare Wandscheibenhöhe bei 7,00 m zu belassen.</p>	<p>Die Einschränkung wurde gewählt, um zum Panoramaweg hin nicht zu hohe Wandscheiben entstehen zu lassen.            An dieser Vorgabe sollte aus städtebaulichen Gründen festgehalten werden.</p>
<p><b>1.1.2 Dachform Staffelgeschosse</b>            Bei dem von uns geplanten Doppelhaus mit Staffelgeschoss handelt es sich genau um die oben abgebildete Bauform mit 2,00 m zurückversetztem Dachgeschoss über die ganze Länge und einer Dachneigung von 7°.            Jedoch ist unser Gebäude anders zur Straße angeordnet. Der Balkonbereich/die hohe Wandscheibe zeigt zur Straße.            Wir bitten deshalb, auch eine Zeichnung mit gespiegeltem Gebäude in den Bebauungsplan-Entwurf mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung kann entsprochen werden.            Die Örtlichen Bauvorschriften werden um die Systemskizze mit der Darstellung eines Staffeldaches an der Bergseite ergänzt.</p>
<p><b>1.1.3 Dachfarbe/-material</b>            Im Bebauungsplan-Entwurf sind nur Tonziegel oder Betondachsteine zulässig.            Bei der möglichen Dachneigung von 7° ist jedoch technisch eine Ziegel- oder Betondachsteindeckung nicht möglich. Es gibt zwar einen Hersteller, der seit kurzem Dachziegel mit einer Mindestdachneigung von 7° anbietet, bei diesem System erbringt aber nicht die Ziegel-/Betondeckung die Dachdichtigkeit. Diese muss durch ein spezielles Unterdach, das wie eine Flachdachabdichtung ausgeführt werden muss, hergestellt werden. Hierbei handelt es sich nicht um ein klassisches regensicheres Unterdach, sondern praktisch um eine verschweißte Flachdachabdichtung.            Dieses System nimmt also in Kauf, dass Wasser durch die Ziegel-/Betondachsteine in größeren Mengen durchdringt und dann von der Folienabdichtung abgeführt wird.            Dieses System ist noch nicht über viele Jahre erprobt. Es entspricht somit nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.</p>	<p>Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften lässt neben den genannten Tonziegeln und Betondachsteinen auch begrünte Dächer zu.            Das Spektrum zulässiger Dachmaterialien wurde einerseits unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung einer insgesamt harmonischen Dachlandschaft formuliert (dies gilt insbesondere für den Blick vom Panoramaweg aus in Richtung Ortsmitte), andererseits sollen durch die Festsetzung potentielle Bauherren, in Verbindung mit ihrer Wahl der Dachneigung, aufgefordert werden, die Dachflächen zu begrünen.</p> <p>Auf die Wertigkeit begrünter Dächer im Hinblick auf die Ökologie und den Wasserhaushalt wurde bereits in der Kommentierung unter Teil A, ON 11 Nr. 7 dieser Zusammenfassung verwiesen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

18

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Wir schlagen deshalb vor, dass neben den Ziegel- und Betondachsteinen auch Blech-/Doppelstehfalzdeckungen mit Titan-Zinkblech oder gefärbtem Aluminiumblech in den entsprechenden Farbtönen (grau bis anthrazit) zugelassen werden.            Im Fassaden-/Außenwandbereich sind auch jetzt schon im Bebauungsplan-Entwurf Metall-/Blechfassaden zulässig.</p>	<p>Dem Vorschlag zur Ausführung der Dacheindeckung in beschichtetem Metall wird entsprochen. In die örtlichen Bauvorschriften ist aufzunehmen, dass unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung nicht verwendet werden dürfen.</p>
<p><b>1.2.1 Außenwände, Materialien</b>            Wir schlagen vor, dass neben den im Bebauungsplan-Entwurf aufgelisteten Materialien auch großformatige Faserzementplatten zulässig sind. Diese bestehen praktisch aus dem gleichen Material wie die zugelassenen Sichtbetonfassaden.            Es handelt sich um eine wetterbeständige, moderne Fassadengestaltung, die nicht brennbar ist und sich mit den Putzflächen sehr gut ergänzt.</p>	<p>Der Anregung kann entsprochen werden.</p>
<p><b>5. PKW-Stellplätze</b>            Im Bebauungsplan-Entwurf wird vorgegeben, dass abweichend von der LBO die Stellplatzverpflichtung erhöht wird.            Wir schlagen vor, dass zumindest die Grenze für die Zulässigkeit von nur 1 Stellplatz je Wohnung von jetzt 40 m<sup>2</sup> auf 75 m<sup>2</sup> erhöht wird. Bei dieser Wohnflächenbetrachtung sollen Balkon und Terrassenflächen unberücksichtigt bleiben, also nicht mit angerechnet werden.            Das Baugebiet „Wolfsacker“ liegt Stadt-nah. Auch der ÖPNV (Bahn und Bus) sind fußläufig zu erreichen.            Ansonsten benötigt jedes Wohnhaus mit kleiner Einliegerwohnung 4 Stellplätze.</p>	<p>Die Festsetzung wurde unter dem Aspekt gewählt, dass nur bei einer Wohnung &lt; 40 m<sup>2</sup> davonauszu-gehen ist, dass diese lediglich durch einen fahr-zeugführenden Bewohner belegt wird.            Bei einer 75 m<sup>2</sup> großen Wohnung muss davon aus-gegangen werden, dass diese von zwei volljährigen Personen genutzt wird und damit, trotz einem ÖPNV-Anschluss in Eberbach, in der Praxis zwei Stellplätze erforderlich werden.            An der Ziffer 5. der Örtlichen Bauvorschriften sollte grundsätzlich festgehalten werden.</p>
<p><b>Gartenhäuschen</b>            Als ich im Jahre 1969 das Grundstück Fist.-Nr. 5926 gekauft habe, stand hier bereits das damals baurechtlich genehmigte Gartenhaus, das auch heute noch Bestand hat.            Ich habe das Gartenhaus mit Betonbodenplatte damals zusammen mit dem Grundstück erworben und dafür einen zusätzlichen Betrag von 4.000 DM bezahlt.            Das Gartenhaus soll deshalb auch wieder im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt werden.            Ebenso muss es als „Bestandsgebäude“ in den amtlichen Lageplan übernommen werden.</p>	<p>Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes ist das amtliche Grundkataster. Auf diesem ist das ange-sprochene Gartenhaus nicht abgebildet.            Die Frage ist planungsrechtlich nicht relevant, da einerseits für das Gartenhaus ein Bestandsschutz besteht, andererseits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig Nebenanlagen im stra-ßenabgewandten Bereich auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einem Volumen von 20 m<sup>3</sup> errichtet werden dürfen.            Dennoch schlagen wir vor, das vorh. Gartenhaus nachrichtlich in der Planunterlage darzustellen.</p>
<p><b>Fazit</b>            Wir bitten darum, unsere aufgeführten Änderungen in den Bebauungsplan-Entwurf zu übernehmen, damit das von unseren Söhnen und mir geplante Doppelhaus in der vorgelegten Form gebaut werden kann.            Dieses Doppelhaus entspricht in der Bauweise (Gestaltung, Dachneigung, Dachform, Staffelge-schoss, etc.) der im Bebauungsplan-Entwurf vorge-sehene Bauweise im Baugebiet Wolfsacker.</p>	<p>Verwiesen wird auf die Kommentierung zu den einzelnen Anregungen und den hier formulierten Beschlussvorschlägen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach  
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

19

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Es passt sich in Größe und der modernen Gestaltung sehr schön in das Baugebiet ein.</p> <p>Zusammenfassend müssten dazu für mein Grundstück folgende Punkte des Bebauungsplanentwurfes geändert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ergänzung der Einzelhausbebauung um eine Doppelhausbebauung in der Nutzungsschablone</li> <li>2. Erhöhung der Traufhöhe von 6,50 m auf 7,00 m</li> <li>3. Entfall der Abminderung unter der Ziffer 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften bei einseitig geneigten Pultdächern der sichtbaren Wandhöhe auf der straßenabgewandten Gebäudeseite (von 5,50 m =&gt; auch hier Erhöhung auf 70 m)</li> <li>4. Änderung des Garagenfensters (Verkleinerung auf der Ostseite und zusätzliches Garagenfenster auf der Westseite)</li> <li>5. Verschiebung der beiden öffentlichen Stellplätze nach Osten</li> <li>6. Ergänzung der Dachdeckungsmaterialien um eine Blech-Stehfalzdeckung</li> </ol>	
<p><b>Ordnungsziffer 6:</b>  <b>Herr Wolfgang Siebeck, Im Wolfsacker 8, Eberbach</b>  <b>Schreiben vom 12.09.2016, eingegangen am 12.09.2016</b></p>	
<p>Herr Siebeck weist auf eine erhebliche Wildschweinplage nicht nur am Friedhof sondern gerade in den Gärten am Wolfsacker hin. Hier hätten es die Wildschweine besonders auf gepflegte Rasenflächen abgesehen. Hierin sieht er auch Auswirkungen auf die künftigen Baugebiete Wolfs-/Schafacker. Künftige Bauherren werden gut beraten sein, ihre Hausgrundstücke durch massive Umzäunung zu schützen. Es sollte daher seitens der Stadt Eberbach nicht nur auf den Friedhof sondern auch auf die beiden Wohngebiete Wolfs- und Schafacker geschaut werden.</p>	<p>In den Örtlichen Bauvorschriften wurden unter Punkt 3.2 Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.</p> <p>Festsetzungen zu temporären Artenplagen können nicht im Bebauungsplan getroffen werden.</p>

Eberbach, den 17.11.2016