



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 08.05.2018 und 19.05.2018, eingegangen am 09.05.2018 und 22.05.2018</p>	
<p>Die Grundstückseigentümerin des Grundstückes Flst.-Nr. 12033 der Gemarkung Eberbach weist auf ein bestehendes Abwasserleitungsrecht über die unterhalb liegenden Grundstücke in den Abwasserkanal der Schwanheimer Straße hin. Dieses muss bei der künftigen Planung und Bebauung der unterhalb liegenden Grundstücke berücksichtigt werden.</p> <p>Des Weiteren wird der Änderung des Bebauungsplanes widersprochen, da die Grundstückseigentümerin nicht in Kenntnis gesetzt wurde, in welcher Art die Bebauung der unterhalb ihres Grundstückes liegenden Grundstücke erfolgt. Sie bittet umgehend um Einsichtnahme in die geplante Bebauung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die vorgelegten Unterlagen werden dem unterhalb liegenden Grundstückseigentümer im Rahmen des Verfahrens übergeben, um die Lage der Abwasserleitung bei den weiteren Planungen berücksichtigen zu können.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2017 öffentlich bekannt gemacht. Des Weiteren erfolgte nun die in § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des BauGB Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit. Im Rahmen dieses ersten Verfahrensschrittes wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich über die 8. Änderung des Bebauungsplanes zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Ein konkreter Bauantrag für eine Bebauung der unterhalb liegenden Grundstücke liegt derzeit noch nicht vor.</p>
<p>Ordnungsziffer 2: Schreiben vom 19.05.2018, eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Die Grundstückseigentümerin widerspricht der Änderung des Bebauungsplanes, da sie nicht in Kenntnis gesetzt wurde in welcher Art die Bebauung der unterhalb ihres Grundstückes liegenden Grundstücke erfolgt. Sie bittet umgehend um Einsichtnahme in die geplante Bebauung.</p>	<p>Verweis auf die Ausführungen bei OZ 1.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 3: Schreiben vom 22.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Der Grundstückseigentümer ist mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden und hält die Bebauung in dem Bereich für zu massiv. Einer Ausweisung der hinteren Baufenster wird widersprochen.</p>	<p>Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) trifft in den §§ 16 bis 21 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Zum Maß der baulichen Nutzung gehören die Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baufenster) sowie die Anzahl der Vollgeschosse.</p> <p>Die 8. Änderung weist künftig Mischgebiets- und allgemeine Wohngebietsfläche aus. Hierbei erfolgen unwesentliche Anpassungen der GRZ im allgemeinen Wohngebiet von 0,39 auf 0,4 und im Mischgebiet moderat von 0,39 auf 0,5.</p> <p>Die bisherige 6. Änderung des Bebauungsplanes setzte entlang der Schwanheimer Straße eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 17 m fest. Diese erstreckt sich über die Talseite und bezieht das ehemalige Gelände des Gewerbebetriebes mit ein. Westlich des Hauptsammlers Wimmersbach ist ebenfalls eine überbaubare Fläche ausgewiesen und sichert das dort befindliche Wohnhaus.</p> <p>Die 8. Änderung sieht unter Berücksichtigung der topographischen Situation größere überbaubare Flächen, jedoch unter Beachtung der festgesetzten GRZ vor. Damit wird eine variabelere und optimierte Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.</p> <p>Des weiteren setzt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“ entlang der Schwanheimer Straße und im Zugangsbereich des Auweges eine Bebauung mit 3 VG (VG) fest. Das Dachgeschoss ist hierbei als VG auszuführen. Zur Talseite sind 2 VG zulässig. Westlich der Verdolung der Wimmersbach im rückwärtigen Bereich ist ein VG zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf soll nun die Anzahl der VG hin zur Schwanheimer Straße sowie zur Talseite beibehalten. Künftig soll die bauliche Entwicklung über Trauf- und Gebäudehöhen definiert werden. Westlich der Verdolung sollen künftig 2 VG zugelassen werden. Darüber hinaus soll kein weiterer Dachaufbau zugelassen werden. Bei Ausweisung weiterer Dachformen werden diese über die Gebäudehöhen definiert.</p> <p>Die geplante Anhebung zeigt sich aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, da im städtebaulichen Umfeld neben einer kleinteiligen Bebauung auch zahlreiche Gebäude 3 VG aufweisen.</p> <p>Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Des Weiteren wird die Stellplatzsituation in diesem Quartier angesprochen, da der Parkdruck im öffentlichen Bereich sehr hoch ist. Es kommt immer wieder zu Behinderungen durch parkende Fahrzeuge am Fahrbahnrand und damit zu gefährlichen Situationen.</p>	<p>mit Abständen von beispielsweise 10,5 m zwischen den Baufenstern handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um eine maßvolle Anhebung der VG, auch im Sinne nachbarrechtlicher Belange.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf greift die Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften auf. Für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz und für Wohnungen mit mehr als 40 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.</p> <p>Durch diese Festsetzung soll zum einen den städtebaulichen wie auch den verkehrsrechtlichen Gründen Rechnung getragen werden. Trotz einem guten Nahverkehr ist im ländlichen Raum immer wieder festzustellen, dass sich die Anzahl der PKW-Stellplätze pro Wohneinheit in Wohngebieten dem Wert von 2,0 nähert. In der Regel hat eine Familie mit Kindern einen darüber hinausgehenden Bedarf. Im Plangebiet können öffentliche Parkierungsflächen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Es ist daher erforderlich, dass die Anwohner ihre tatsächlich benötigte Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück anlegt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bebauungsplanentwurf der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises sowie der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung vorgelegt.</p>
<p>Ordnungsziffer 4: Schreiben vom 22.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Der Grundstückseigentümer ist mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden und hält die Bebauung in dem Bereich für zu massiv. Einer Ausweisung der hinteren Baufenster wird widersprochen.</p> <p>Des Weiteren wird die Stellplatzsituation in diesem Quartier angesprochen, da der Parkdruck im öffentlichen Bereich sehr hoch ist. Es kommt immer wieder zu Behinderungen durch parkende Fahrzeuge am Fahrbahnrand und damit zu gefährlichen Situationen.</p>	<p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Verweis auf die Ausführungen bei OZ 3.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Schreiben vom 19.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Die Grundstückseigentümer sehen dem geplanten Abstand der Bebauung zur Straße entlang des Grundstücks Flst.-Nr. 12054 bezüglich der Verkehrssicherheit skeptisch entgegen. Sollten vor den Gebäuden Stellplätze geplant sein wird dem wilden</p>	<p>Verweis auf die Ausführungen bei OZ 3.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Parken gegenüber und entlang der Straße damit Vorschub geleistet. Es wird immer wieder beobachtet, dass durch parken auf dem Gehweg ein gefahrloses Begehen des Gehweges nicht mehr möglich ist.</p> <p>Durch die große Anzahl von Wohneinheiten wird es zu einer Zunahme des PKW-Verkehrs kommen. Damit erhöht sich das Unfallrisiko exorbitant.</p> <p>Durch die Veränderung der Geschosshöhen um jeweils ein Geschoss wird mit einer massiven Einbuße der Wohn- und Lebensqualität gerechnet. Das gleiche gilt bei einer Vergrößerung des Baufensters.</p> <p>Abschließend erfolgt der Hinweis auf Blindschleichen, Ringelnattern sowie Äskulapnattern auf dem eigenen wie auch dem angrenzenden Grundstück. Bei einer massiven Versiegelung des Nachbargrundstückes würde dies für diese Tiere der sichere Tod bedeuten.</p>	<p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Fachbeitrag Artenschutz zu erstellen. Dieser untersucht die vorkommenden Arten und benennt Maßnahmen zu deren Schutz. Der Fachbeitrag wird im Rahmen der Offenlage zur Einsichtnahme zusammen mit der Stellungnahme des Umweltsachbearbeiters der Stadt Eberbach ausgelegt.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Schreiben vom 20.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Die Grundstückseigentümer sprechen sich gegen eine Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet aus. Aus ihrer Sicht ist das umliegende Quartier durch ein Mischgebiet geprägt, Gastronomie, Ballettstudio u. a.. Sie haben in dem Objekt Gewerbeeinheiten gekauft und sehen bei einer Änderung massive Einschränkungen bei der Vermietung und Planung der Räumlichkeiten.</p>	<p>Die im Geltungsbereich des am 06.10.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung im Mischgebiet ehemals vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Metzgerei, Schmuckfederfabrikation) wurden aufgegeben.</p> <p>In der Folge wurde sowohl von privater Seite als auch der Stadt Eberbach als dortigen Grundstückseigentümer versucht in dem Bereich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, was jedoch nicht gelang.</p> <p>So hat die die städtebauliche Entwicklung in dem Quartier in Richtung einer Wohnnutzung gezeigt, da die bisher unbebauten Grundstücke einer Mischgebietenutzung nicht zugeführt werden konnten. Im Interesse einer Nahverdichtung sowie der vom Bund geforderten Innentwicklung vor Außenentwicklung ist aus Sicht der Verwaltung eine Änderung des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet erforderlich.</p> <p>Die am nördlichen Rand zum historischen Ortskern gelegenen Grundstücke Flst.-Nrn. 12059 und 12060 der Gemarkung Eberbach sollen weiterhin als Mischgebiet beibehalten werden.</p> <p>Damit können die brachliegenden Flächen einer sinnvoll geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.</p> <p>Der § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt zudem nach wie vor die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirt-</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Des Weiteren sind sie mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden. Sie sprechen sich gegen eine 3-geschossige Bebaubarkeit sowie die Anordnung der Baufenster im hinteren Grundstücksbereich der Nachbargrundstücke aus. Dies würde zu einer Minderung der Lebensqualität sowie zur Minderung des Verkaufspreises führen.</p> <p>Erhebliche Bedenken bestehen auch was den Geräuschpegel betrifft. Ihr Anwesen ist derzeit schon durch erheblichen Lärm aufgrund des massiven Verkehrs belastet. Eine Bebauung auf den Nachbargrundstücken über das Maß eines Einfamilienhauses hinaus würde zu weiteren Lärmbelästigungen führen.</p> <p>Die auf den benachbarten Grundstücken geplante Bauweise wäre aus Sicht des Naturschutzes unter anderem für die Äskulapnattern eine fatale Entscheidung.</p>	<p>schaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zu.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Auf der Ebene des Lärmaktionsplanes wurden in der Schwanheimer Straße in Höhe des Dr. Mantelweges, bei einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2007, ein werktäglicher Gesamtverkehr von 3.600 Kfz/24h ermittelt. Hiernach wurden nach RLS-90 tags bis zu 69,0 db(A) und nachts bis zu 59,5 db(A) ermittelt. Die auslösenden Immissionen (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts zur Einrichtung von Tempo 30 km/h werden in dem Straßenabschnitt nicht erreicht. Die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB soll im baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen und als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Zur artenschutzrechtlichen Prüfung siehe OZ 5.</p>
<p>Ordnungsziffer 7: Schreiben vom 19.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Die Grundstückseigentümerin spricht sich gegen eine Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet aus. Aus ihrer Sicht ist das umliegende Quartier durch ein Mischgebiet geprägt, Gastronomie, Druckerei, Ballettstudio u. a.. Eine Änderung ist Ihr daher unerklärlich. Ihr Anwesen würde künftig eine Einschränkung bei der Nutzung der Immobilie erfahren. Des weiteren ist für sie nicht erkennbar, warum nur ihr Grundstück und die angrenzenden neu zu bebauenden Grundstücke geändert werden sollen. Durch die geplante Änderung ist aus ihrer Sicht der Bestandsschutz der ansässigen Eigentümer völlig unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Sie ist ebenfalls mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung, 3 Vollgeschosse, nicht einverstanden. Die Unterlagen wären zudem zu konkretisieren, hilfreich wäre beispielsweise wenn eine klare Firsthöhe anstatt einer Traufhöhe definiert wäre. Bei den überbaubaren Flächen wird das Maximum ausgeschöpft, was aus ihrer Sicht mit 3 Vollgeschossen nicht tragbar ist. Des Weiteren erschließt sich ihr eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen im hinteren</p>	<p>Zur Änderung des Mischgebietes siehe Ausführungen zu OZ 6.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bereich.</p> <p>Durch eine Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 12058 mit 3 Vollgeschossen würde dies zu einer Abwertung des Immobilienwertes und einer extremen Einschränkung der Lebensqualität führen. Eine Grenzbebauung würde zu Schattenwurf führen.</p> <p>Um der Parkplatznot entgegenzusteuern sollte auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12058 geprüft werden, ob dort nicht Garagen- und KFZ-Abstellplätze errichtet werden könnten.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Eine Bebauung des Grundstückes mit Stellplätzen und Garagen (Nebengebäuden) ist deshalb aufgrund den derzeit gültigen und künftig geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.</p>
<p>Ordnungsziffer 8: Schreiben vom 19.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Die Eigentümer möchten keine Entwicklung des Quartiers abweichend von der umliegenden Bebauung, welche den Dorfkern, den Charakter und die Wohnqualität von Neckarwimmersbach negativ beeinflusst. Sie geben daher zunächst eine allgemeine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf sowie eine weitere für ihr betroffenes Grundstück Flst.-Nr. 12059 ab.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die Änderung des Plangebietes und die damit verbundene Reduzierung der ausgewiesenen Grünfläche im Bebauungsplangebiet. Es wird um Beibehaltung der ausgewiesenen Grünfläche in ihrer bisherigen Form gebeten.</p> <p>Die Eigentümer sind ebenfalls mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung, 3 Vollgeschosse, nicht einverstanden. Das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit und ohne Gauben geprägt. Der vorliegende Entwurf entspricht nicht einer maßvollen Anpassung an die vorhandene und umliegende Bebauung. Der Entwurf greift durch die Veränderungen in das Erscheinungsbild von Neckarwimmersbach mit seinem noch intakten Dorfkern und den Straßenzug Schwanheimer Straße ein. Auch die geplante Nachverdichtung in zweiter Reihe ist aus Sicht der Eigentümer nicht als maßvoll zu bezeichnen, da 2 Vollgeschosse und ein mögliches Staffeldach große Bauhöhen mit Pultdächern ermöglichen. Künftig sollen Pult- und Flachdächer zugelassen werden. Diese entsprechen nicht der gewachsenen Bebauung. Die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes sollten daher eingehalten werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erweiterung der Baufläche um ca. 100 m² hinein in den bisher gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen zeigt sich nach Einschätzung der Verwaltung hinsichtlich der vorh. Topographie verträglich.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Eigentümer nehmen Bezug auf den sich in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplan. Aufgrund der geplanten straßenseitigen Entwicklungen der Bauhöhen ist von einer Erhöhung der Schallpegel und Lärmbelästigung der Anwohner auszugehen. Es wird daher angeregt, Prüfungen zu Auswirkungen auf den Lärmschutz und den Lärmaktionsplan durchzuführen.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf das Vorkommen von Äskulapnattern im Plangebiet und Berücksichtigung im weiteren Verfahrensverlauf.</p> <p>Laut den vorliegenden Informationen soll auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Wegen des Vorkommens von altlastverdächtigen Flächen wird jedoch die Durchführung einer Umweltprüfung angeregt.</p> <p>Geländeauffüllungen im Bereich des Kanals (verdolte Wimmersbach) sollten nicht zugelassen werden, um bei einem Reparatur- oder Sanierungsfall den Tiefbauaufwand nicht unnötig zu erhöhen.</p> <p>Die beiden Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12059 wurden zu Ungunsten der Grundstückseigentümer verkleinert. Diese Verkleinerung ist für die Eigentümer nicht nachvollziehbar. Sie sind mit der Verkleinerung nicht einverstanden. Es wird um Übernahme der bisherigen Baugrenzen und Flächenausweisungen gebeten.</p> <p>Es wird der Kanalverlauf und die freizuhaltende Fläche in dessen Bereich angesprochen. Die Verschiebung der Baugrenzen in diesem Bereich ist nicht nachvollziehbar. Es wird daher um Beibehaltung der bisherigen Baugrenze in einem Abstand von 2,50 m ab Kanalmitte gebeten. Des weiteren wird angemerkt, dass der im Entwurf dargestellte Kanalverlauf von der bisherigen Plandarstellung abweicht.</p> <p>Im Rahmen der vorangegangenen Eigentümerbeteiligung wurden seitens der Eigentümer Baumpflanzungen zur städtebaulichen Aufwertung im bisherigen Sichtfenster angeregt. Im vorliegenden Entwurf ist nicht erkennbar, dass dieser Vorschlag berücksichtigt wurde. Hier wird um erneute Prüfung der Anregung gebeten.</p>	<p>Verweis auf die Ausführungen zu OZ 6</p> <p>Zur artenschutzrechtlichen Prüfung siehe OZ 5.</p> <p>Das Thema Altlasten wird in der Begründung unter Punkt 3.3 „Bestandssituation“ behandelt. Im Plan wurde die Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und ein Hinweis zum Umgang mit Aushub bei Antreffen von belastetem Material in den textlichen Teil übernommen. Im Rahmen der Offenlage wird die Begründung ebenfalls mit veröffentlicht werden. Das zuständige Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises muss im Verfahren beteiligt werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Es wird ein Hinweis in den Schriftlichen Festsetzungen zu Geländeauffüllungen im Bereich des verdolten Wimmersbach aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Baugrenzen gemäß der Darstellung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sollen übernommen werden.</p> <p>Auf dem Baugrundstück ist im Bereich der Verdolung des Wimmersbach ein von jeglicher Bebauung festgesetzter Schutzstreifen von 5,0 m festgesetzt. Weiterhin wurde zur östlich gelegenen Baugrenze ein Abstand für mögliche Tiefbauarbeiten bis Kanalmitte mit 3,50 m festgesetzt. Dieses Maß ist weiterhin beizubehalten.</p> <p>Der Hinweis auf eine Abweichung in der Darstellung des Kanals wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Kanals im Plangebiet soll durch ein Vermessungsbüro digital erfasst und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechende Festlegungen getroffen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Es wird die Vergrößerung des Sichtfensters für aus dem Auweg in die Schwanheimer Straße einführende Fahrzeuge genannt. Dieses hat sich im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan vergrößert. Es wird hierzu um Prüfung und Erläuterung gebeten bzw. welche gesetzliche Grundlage dies begründet. Es wird der Vorschlag gemacht, das Sichtfenster zu verkleinern und den Verlauf des Fahrstreifens in Auweg und Schwanheimer Straße anzupassen. Es wird um Prüfung gebeten, es sollten jedoch mindestens die bisherigen Sichtfenstergrenzen beibehalten werden.</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nochmals überprüft. Die rechtliche Grundlage zur Festlegung des Sichtfensters ist die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Rast06 von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen. Das Sichtfenster muss deren Vorgaben entsprechen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: Schreiben vom 22.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Die Grundstückseigentümer sprechen sich gegen eine Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet aus. Diese Änderung beeinträchtigt ihre bisherigen Rechte als Vermieter und Eigentümer der gewerblichen Einheit. Es kann daher nur eine Zustimmung erfolgen, sofern die derzeitige Nutzung Bestandskraft hat. Weitere rechtliche Schritte werden ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Des Weiteren sind sie mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden. Sie sprechen sich gegen eine 3-geschossige Bebaubarkeit und eine Bebauung in zweiter Reihe aus. Das Quartier würde durch die massive, sehr ausgedehnte Bebauung und hohe Bebauung seinen dörflichen Charakter verlieren. Es sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarn zu erwarten.</p> <p>Es wird angeregt, den Grünstreifen zwischen den Grundstücken Flst.-Nrn. 12057 und 12057/1 zu erhalten.</p>	<p>Zur Änderung des Mischgebietes siehe Ausführungen zu OZ 6.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Zum Erhalt des Grünstreifens siehe Ausführungen zu OZ 8</p>

Eberbach, den 28.08.2018