

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Heutensbach

Bebauungsplan "Käsbühlstraße"

Verfahrensschritt:

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren und an den örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO vom 13.08.2018 bis 24.09.2018

hier:

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen
mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung und des Planers.

Beratungsunterlagen für die öffentliche Gemeinderatssitzung
am 20.11.2018



Königsberger Straße 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B.Sc. Stadt-und Raumplanung

Projektnummer: 17.020

Stand: 03.11.2018

1 Vorbemerkungen

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "Käsbühlstraße" erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf, der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften einzuholen. Aufgrund des gegenüber dem vorherigen Bebauungsplanentwurf veränderten Gebietstyps, sowie der Veränderung von EFH, Gebäudehöhen und Baufenstern, wurde die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Die Einholung der Stellungnahmen fand nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 13.08.2018 bis 24.09.2018 statt. Grundlage ist der Bebauungsplanentwurf in Plan und Text vom 21.11.2017 / 24.07.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind in den nachfolgenden Kapiteln 2 bis 3 wie folgt dargestellt:

- Kapitel 2 umfasst die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB als Original mit den Beschlussvorschlägen der Verwaltung und des Planers.
- Kapitel 3 umfasst die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB als Original mit den Beschlussvorschlägen der Verwaltung und des Planers.

Über die Anregungen ist in öffentlicher Sitzung zu beraten und in der Abwägung sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

2 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und Leitungsträger wurden in der Zeit vom 13.09.2018 bis 24.09.2018 um eine Stellungnahme gebeten. Eingegangene Anregungen sind hervorgehoben.

Nr. 1 **Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Raumordnung - Ref. 21**

Nr. 2 **Verband Region Stuttgart**

Nr. 3 **Landratsamt Rems-Murr-Kreis**

Nr. 4 **Stadt Backnang**

Nr. 5 **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Nr. 6 **Stadtwerke Backnang**

Nr. 7 **Syna GmbH**

Nr. 8 **Unitymedia BW GmbH**

Nr.9 **Ing. Büro Frank**

Nr. 10 **Abfallwirtschaft Rems - Murr AöR**

Nr. 11 **Dorfgemeinschaft Heutensbach e.V.**

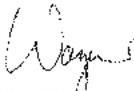
Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
1	<div data-bbox="495 204 808 336" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="300 355 622 371" data-label="Text"> <p>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart</p> </div> <div data-bbox="300 408 546 489" data-label="Text"> <p>Roosplan Stadt- und Landschaftsplanung Königsberger Straße 4 71522 Backnang</p> </div> <div data-bbox="300 507 488 549" data-label="Text"> <p>Versand per E-Mail an: info@roosplan.de</p> </div> <div data-bbox="770 373 987 466" data-label="Text"> <p>Stuttgart: 19.09.2018 Name: Andreas Drung Durchwahl: 0711 904-12132 Aktenzeichen: 21-2434.2 / WN Backnang (Bitte bei Antwort angeben)</p> </div> <div data-bbox="300 620 1003 746" data-label="Text"> <p>☛ Bebauungsplanverfahren zum Baugebiet "Käsbühlstraße" in Allmersbach im Tal Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 03.08.2018</p> </div> <div data-bbox="336 804 600 825" data-label="Text"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="336 857 1003 904" data-label="Text"> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:</p> </div> <div data-bbox="336 936 916 957" data-label="Text"> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> </div> <div data-bbox="336 1015 855 1062" data-label="Text"> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> </div> <div data-bbox="336 1094 1003 1193" data-label="Text"> <p>Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> </div> <div data-bbox="300 1278 902 1324" data-label="Text"> <p> Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-12090/-11190 abteilung2@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage</p> </div>	

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
1	<p data-bbox="660 207 694 231" style="text-align: center;">- 2 -</p> <p data-bbox="338 300 1003 375">Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p data-bbox="338 405 528 426">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="338 459 461 504">gez. Andreas Drung</p>	<p data-bbox="1108 1189 2092 1300">Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bitte zur Übersendung einer Mehrfertigung nach Satzungsbeschluss wird entsprochen.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
2	<p>Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungspl..</p> <p>Betreff: Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Käsbühlstraße" in Allmersbach im Tal-Heutensbach Von: Planung <planung@region-stuttgart.org> Datum: 31.08.2018 17:27 An: "info@roosplan.de" <info@roosplan.de></p> <p>Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Käsbühlstraße" in Allmersbach im Tal-Heutensbach, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Ihre E-Mail vom 03.08.2018</p> <p>Sehr geehrter Herr Gartscher,</p> <p>vielen Dank für die Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplarentwurfes. Zur vorliegenden geänderten Planung gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 20.12.2017. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Rosana Trovato</p> <p>Verband Region Stuttgart Referentin für Bauleitplanung Kronenstr. 25 70174 Stuttgart Tel: 0711 23759-43 Fax: 0711 23759-70 E-Mail: rtrovato@region-stuttgart.org Beteiligung unter: planung@region-stuttgart.org Info: www.region-stuttgart.org</p> <p>1 von 1</p> <p style="text-align: right;">03.09.2018 03:16</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
3	<div style="text-align: center;">  <p>REMS-MURR-KREIS</p> <p>Baurechtsamt</p> <p><small>Landratsamt Rems-Murr-Kreis - Am Markt 1412 - 71522 Weinsberg</small></p> </div> <p>ROOSPLAN Königsberger Straße 4 71522 Backnang</p> <p>Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Käsbühlstraße" Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.09.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurde das Amt für Umweltschutz beteiligt. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  S. Voigt Anlagen</p> <div style="text-align: center;"> <p>Telefon 07151 601-0</p> <p>Allgemeine Sprechzeiten Mo. - Fr. 8:30 - 12:00 Uhr Do. Nachm. 13:30 - 16:00 Uhr</p> <p>Bankverbindung Kreissparkasse Waiblingen IBAN: DE24 6025 0010 0000 2000 07 BIC: SOLADE3333</p> <p>VVS-Anschluss Bushaltestelle Bahnhof</p> <p>Internet www.rems-murr-kreis.de</p>  </div>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
4	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe ---</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage ---</p> <p>1.3 Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen) ---</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>3 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Bauverwaltungs- und Baurechtsamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die EFH ist jeweils mit einer Toleranz von ± 30 cm festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird ab der gewählten EFH gemessen - ebenfalls mit einer Toleranz von ± 30 cm. Dem Textteil ist zu entnehmen, dass nur die EFH um ± 30 cm variieren darf. Die Angabe der Toleranz bei der Gebäudehöhe in den Nutzungsschablonen sollte daher entfallen. • Es wird darauf hingewiesen, dass nach den geplanten Festsetzungen der südliche Baukörper um 2,80m höher werden darf als nach dem bisherigen Bebauungsplanentwurf. Auch im mittleren Bereich darf der Baukörper 1,3 m höher in Erscheinung treten. In Bezug auf die neu geplanten EFH's ist die Reduzierung der Gebäudehöhen in den genannten Bereichen relativ gering. Es sollte daher nochmals eingehend geprüft werden, ob eine Planung, welche die Festsetzungen ausnutzt, mit § 15 BauNVO im Einklang steht. • Die Höhenlinien sollten auch im Plangebiet eingetragen werden. <p><u>Stadtplanungsamt:</u></p> <p>Der vorgesehene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist somit gemäß § 8 Abs. 2 nicht aus dem FNP entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der FNP wird gemäß § 13a, Abs. 2, Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p><u>Bauverwaltungs- und Baurechtsamt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die festgesetzte Abweichung der Gebäudehöhe von $\pm 0,30$ m wird aus der Nutzungsschablone gestrichen ist. Die Toleranz der Abweichung wird nur nach unten um 0,30 m ab festgesetzter EFH gewährt. • Der südliche Baukörper darf gegenüber dem bisherigen Planentwurf um 3,0 m höher, der mittlere Bereich um 1,50 m höher werden (WA2). Die Gebäude entlang der Käsbühlstraße müssen dahingegen um 2,30 m, bzw. 0,80 niedriger werden (WA1). Die neue Höhenentwicklung ist der gestaffelten Bauweise geschuldet, die der bestehenden Topografie entspricht. Das oberste Geschoss in WA2 ist gegenüber der bisherigen Planung als Staffelgeschoss mit 1,50 m Rücksprung festgesetzt. Im Planentwurf zum Satzungsbeschluss wird die Höhentoleranz von 0,30 m bei der Wahl der EFH nur nach unten zugelassen. <p>Die zulässige GRZ wurde von bisher 0,8 auf 0,5 herabgesetzt und die Strukturierung der Bebauung durch zwei kleinere Baufenster deutlich gemacht. Der Abstand des Gebäudes Jägerstraße 2 zu WA1 ist um 2,50 m auf insgesamt 5,0 m erhöht worden. Der Abstand des jetzigen Baufensters im Bereich WA2 ist um mehr als 15 m nach Norden verschoben worden. Die Abstände zur bestehenden Wohnbebauung wurden durch diese Veränderungen deutlich erhöht. Im gesamten WA1 ist im aktuellen Planentwurf ein Satteldach festgesetzt, dass die Dachlandschaft von der Käsbühlstraße aus widerspiegelt. Durch das allgemeine Wohngebiet sind im Vergleich zum bisherigen Mischgebiet niedrigere Schallemissionswerte zulässig.</p>

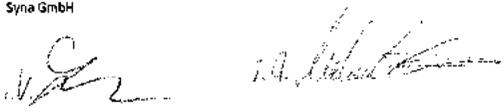
Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
4	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p><u>Stadtwerke:</u></p> <p>Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen. Die Stellungnahme vom 13.12.2017 bleibt bestehen.</p> <p><u>Rechts- und Ordnungsamt:</u></p> <p>Es bestehen keine verkehrsrechtlichen Einwendungen.</p> <p style="text-align: center;">  Helmut Wagner Amtsleiter </p>	<p>In Bezug auf §15 BauNVO ist mit den genannten Änderungen keine unzumutbare Belästigung oder Störung, bzw. kein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets zu erkennen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhenlinien sind im Plan zur erneuten öffentlichen Auslegung eingetragen.

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
4	<p>Ergänzung der Stellungnahme:</p> <p>Am 03.09.2018 Gespräch mit dem Baurechtsamt der Stadt Backnang wiedergegebene Anregung:</p> <p>Angeregt wurde, im Planteil die Nutzungsschablonen über die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu zeichnen, bzw. für die jeweils einzelnen Flächen eine Nutzungsschablone zu verwenden um Irritationen in der Lesbarkeit der Festsetzungen zu vermeiden.</p>	<p>Sowohl das Versetzen der Nutzungsschablone, als auch einzelne Nutzungsschablonen für jeden Baukörper haben eine schlechtere Lesbarkeit zur Folge.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung die Abweichung der Gebäudehöhe von $\pm 0,30$ m aus der Nutzungsschablone zu streichen wird zugestimmt. Der Anregung die Nutzungsschablone über die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu setzen wird nicht zugestimmt.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
5	<p>Bebauungsplanverfahren Käsbühlstr. in Allmersbach im Tal</p> <p>Betreff: Bebauungsplanverfahren Käsbühlstr. in Allmersbach im Tal Von: <Uwe.Koch01@telekom.de> Datum: 14.08.2018 12:53 An: <info@roosplan.de></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zur n. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PT1 21 PB2 Uwe Koch vom 17.01.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Uwe Koch</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Uwe Koch PT1 21, PB2 Rosensteigstr. 59, 74074 Heilbronn +49 7131 66-6613 (Tel.) +49 171 675 1959 (Mobil) E-Mail: uwe.koch01@telekom.de www.telekom.de</p> <p>Erleben, was verbindet.</p> <p>Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-rtt-technik</p> <p>Große Veränderungen langem nicht an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.</p> <p>1 von 1</p> <p>15.08.2018 08:40</p>	<p>Der Hinweis auf Leitungen der Telekom im Plangebiet wurde im Textteil des Bebauungsplans unter den Hinweisen mit aufgenommen. Der Plan zum Leitungsbestand wurde als Anlage beigefügt. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitung wird die Telekom rechtzeitig benachrichtigt, damit eine evtl. Verlegung der Leitung durchgeführt werden kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Bestehende Leitungen der Telekom werden bei der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
6	<div data-bbox="293 236 551 309">  SwBK </div> <div data-bbox="315 365 575 379"> <small>Stadtwerke Backnang GmbH - Postfach 14 80 - 71904 Backnang</small> </div> <div data-bbox="315 395 542 512"> Büro ROOSPLAN Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos Königsberger Straße 4 71522 Backnang </div> <div data-bbox="315 644 853 711"> Stellungnahme Bebauungsplanverfahren und örtliche Bauvorschriften zum Baugebiet „Käsbühlstraße“ in Allmersbach im Tal </div> <div data-bbox="315 732 842 839"> Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2, i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren, gem. § 4 Abs. 2 BauGB und zu den örtlichen Bauvorschriften, gem. § 74 LBO vom 13.08.2018 bis 24.09.2018 </div> <div data-bbox="315 925 501 948"> Sehr geehrter Herr Roos, </div> <div data-bbox="315 963 815 1007"> Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme betroffen. </div> <div data-bbox="315 1021 685 1043"> Stellungnahme vom 13.12.2017 bleibt bestehen. </div> <div data-bbox="315 1058 530 1080"> Stadtwerke Backnang GmbH </div> <div data-bbox="315 1112 497 1134"> Mit freundlichen Grüßen </div> <div data-bbox="315 1134 560 1228">  J.A. Albrecht Braun, Abteilungsleiter Planung und Bau </div> <div data-bbox="891 365 994 394"> <small>Zentrum / Backnang Albrecht Braun Schmidt</small> </div> <div data-bbox="891 399 994 459"> <small>Telefon 07141-175-49 E-Mail Adresse abrecht.braun@swbk.de</small> </div> <div data-bbox="891 464 943 493"> <small>Datum 08.08.2018</small> </div> <div data-bbox="891 879 1010 922"> <small>Stadtwerke Backnang GmbH GutsMuthsstraße 3-10 71522 Backnang</small> </div> <div data-bbox="891 930 987 986"> <small>Telefon 07141 175-0 Telefax 07141 175-24 www.swbk.de info@swbk.de</small> </div> <div data-bbox="891 995 1003 1024"> <small>UStID-Nr.: DE 235 462 672 Steuer-Nr.: A1048/19032</small> </div> <div data-bbox="891 1035 1041 1078"> <small>Kreditgenossenschaft BIC: 52110333 IBAN: DE 27 25 0010 0000 0500 00 BIC: SOLADE33WGB</small> </div> <div data-bbox="891 1090 1039 1131"> <small>Verkehrsministerium BIC: 251205103 IBAN: DE 27 25 0010 0000 0500 00 BIC: SOLADE33WGB</small> </div> <div data-bbox="891 1141 1021 1184"> <small>StB Dr. Gesellschaft Backnang Registrengeschäftsführer Stuttgart, HAN 2717/05</small> </div> <div data-bbox="891 1193 994 1236"> <small>Aufsichtsratsvorsitzender Christmann, Michael Dr. rer. Frank, Nappert</small> </div> <div data-bbox="891 1246 1010 1275"> <small>Geschäftsführer Csi Ing. (FH) Alois Huchler</small> </div> <div data-bbox="891 1300 1039 1323"> Von hier - zu Dir </div>	<div data-bbox="1111 400 2074 475"> <p>Eine Versorgung mit Erdgas ist unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit möglich.</p> </div>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
6		<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
7	<p style="text-align: right;">Syna</p> <p>kleine Kraft vor Ort</p> <p>Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65829 Frankfurt am Main ROOSPLAN Königsberger Straße 4 71522 Backnang</p> <p style="text-align: right;">Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse Syna GmbH An der Mundsthalmer Straße 74385 Pfedelheim</p> <p style="text-align: right;">Ansprechpartner: Michael Kronmüller T: 07144 266-457 F: 07144 266-106 E: michael.kronmüller@syna.de</p> <p>Pfedelheim, 29. September 2018</p> <p>Bebauungsplan „Gießhühstraße“ in Allmersbach Ihr Schreiben vom 03.8.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen.</p> <p>Zu dem Bebauungsplan als solchem haben wir keine weiteren Anregungen vorzutragen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 15.01.2018 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Syna GmbH</p>  <p></p> <p><small>Syna GmbH Ludwigshafener Straße 4 - 65829 Frankfurt am Main - F 069 5407-1060 - F 069 5107-1069 - syna.de Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Correns - Geschäftsführer Toralf Bölsch - 100% Tochter - Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main - Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main - HRB 24224 - Steuernummer 047 245 72303 - Umsatzsteuer-ID-Nummer DE31192066 Bankverbindung Commerzbank AG - IBAN: 04 95 5004 0006 0257 3300 06 - BIC: COBADE33XXX</small></p>	<p>Im Textteil wird auf den bestehenden Straßenbeleuchtungsmast, auf den Holzmast einer 1KV und STB-L Freileitung hingewiesen. Die Syna GmbH wird so früh als möglich zur geplanten Bebauung unterrichtet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
8	<div data-bbox="613 245 712 331" style="text-align: center;">  unitymedia </div> <div data-bbox="315 363 544 379" style="font-size: small;"> Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel </div> <div data-bbox="315 395 470 467" style="font-size: small;"> ROOSPLAN Dipl.-Ing. Jochen Roos Königsberger Str. 4 71522 Backnang </div> <div data-bbox="719 363 925 448" style="font-size: small;"> Bearbeiterin: Frau Herlein Abteilung: Zentrale Planung Direktwahl: 449 561 7618-155 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: 280356 </div> <div data-bbox="315 552 396 587" style="font-size: small;"> Datum: 05.09.2018 </div> <div data-bbox="719 552 786 569" style="font-size: small;"> Seite 1/1 </div> <div data-bbox="315 619 1028 655" style="font-size: small;"> Bebauungsplanverfahren und örtliche Bauvorschriften zum Baugebiet "Käsbühlstraße" in Allmersbach im Tal </div> <div data-bbox="315 707 486 726" style="font-size: small;"> Sehr geehrter Herr Roos, </div> <div data-bbox="315 742 544 761" style="font-size: small;"> vielen Dank für Ihre Informationen. </div> <div data-bbox="315 777 943 798" style="font-size: small;"> Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. </div> <div data-bbox="315 812 1016 849" style="font-size: small;"> Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beige-farbige Kabelschutzanweisung. </div> <div data-bbox="315 863 1021 900" style="font-size: small;"> Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. </div> <div data-bbox="315 916 943 935" style="font-size: small;"> Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern </div> <div data-bbox="315 951 940 987" style="font-size: small;"> Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/ </div> <div data-bbox="315 1003 810 1023" style="font-size: small;"> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. </div> <div data-bbox="315 1038 1021 1075" style="font-size: small;"> Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an </div> <div data-bbox="315 1091 965 1128" style="font-size: small;"> Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an </div> <div data-bbox="315 1144 445 1163" style="font-size: small;"> Freundliche Grüße </div> <div data-bbox="315 1179 510 1198" style="font-size: small;"> Zentrale Planung Unitymedia </div> <div data-bbox="315 1270 875 1356" style="font-size: x-small;"> Unitymedia BW GmbH Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel Handelsregister: Amtsgericht Köln HRB 83533 Sitz der Gesellschaft: Köln USt-ID DE 251309951 Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) Gudrun Schärke Martin Czerny Thomas Funke Christian Hasenpach www.unitymedia.de </div>	<div data-bbox="1111 794 2047 866" style="text-align: center;"> Im Bebauungsplan wird auf Versorgungsanlagen und die Kabelschutzanweisung der Unitymedia GmbH hingewiesen. </div> <div data-bbox="1111 1265 2092 1302" style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis </div>

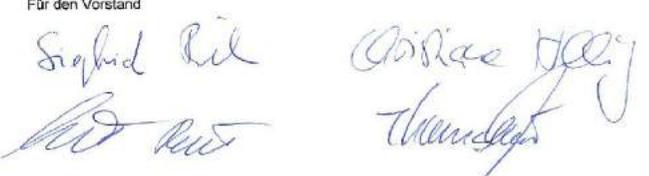
Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
9	<p>Stellungnahme "Käsbühlstraße"</p> <p>Betreff: Stellungnahme "Käsbühlstraße" Von: <Zwink@ingbuero-frank.de> Datum: 06.08.2018 10:24 An: <info@roosplan.de> Kopie (CC): <Braun@ingbuero-frank.de>, <S.Wenzel@ingbuero-frank.de></p> <p>Sehr geehrter Herr Roos,</p> <p>anbei eine Korrektur des Textes betr. Pkt. 5 „Niederschlagswasser“.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ulrich Zwink</p> <hr/> <p>Ingenieurbüro Frank GmbH Schlachthofstraße 6 71522 Backnang</p> <p>Tel.: 07191 3234-20 Fax: 07191 3234-10 email: zwink@ingbuero-frank.de</p> <p>Sitz der Gesellschaft: Backnang - Amtsgericht Stuttgart HRB 271949 Geschäftsführer: Dipl. Bauingenleure Ulrich Zwink, Susanne Wenzel, Frank Braun</p> <p>Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.</p> <p>— Anhänge: —</p> <p>doc01642420180806122242.pdf 450 KB</p> <p>1 von 1 08.08.2018 11:42</p>	

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
9	<p>4. Gestaltung der Tiefgaragen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Bei der Gestaltung von Tiefgaragen sind die aus dem Gelände ragenden und freiliegenden Gebäudeteile als Natursteinmauer (heimische Natursteine z.B. Kalkstein, Sandstein) und/oder als begrünte Betonmauer herzustellen.</p> <p>5. Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)</p> <p>Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich in Abhängigkeit der Nutzung grundsätzlich gemäß der Richtzahl für den Stellplatzbedarf gemäß § 34 LBO BW. Abweichend werden nach § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO BW 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.</p> <p>6. Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr. 2 LBO)</p> <p>Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2 m³ Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasser-, bzw. Mischwasserkanal angeschlossen.</p> <p><i>Die Zisternen sind als Drosselabfluss werden 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche festgelegt.</i></p> <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird. • Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Gebäudes vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen. • Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung <p>roosplan 17.020 Allmersbach im Tal - Bebauungsplan "Käsbühlstraße" 21.11.2017 / 24.07.2018 18</p>	<p>Zu 6. Niederschlagswasser</p> <p>Als Drosselabfluss der festgesetzten Retentionszisterne werden 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche festgelegt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Textkorrektur wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Anregung wird zugestimmt.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen				
10	<div data-bbox="779 225 999 293" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="300 347 633 363">Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR Stuttgarter Str. 110 71032 Waiblingen</p> <p data-bbox="300 395 439 469">ROOSPLAN Jochen Roos Königsberger Straße 4 71622 Badnang</p> <p data-bbox="779 347 999 363">Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR</p> <p data-bbox="779 379 972 520">bearbeitet von Dr.-Ing. Sebastian Meier Finanzen, Personal, Verwaltung Telefon: 07151 / 501 95 30 Telefax: 07151 / 501 95 50 E-Mail: s.meier@awrm.de</p> <p data-bbox="779 539 936 555">Waiblingen, 10.09.2018</p> <p data-bbox="300 596 936 638">BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BAUGEBIET „KÄSBÜHLSTRASSE“ IN ALLMERSBACH IM TAL – ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p data-bbox="300 660 542 676">HIER: STELLUNGNAHME AWRM</p> <p data-bbox="300 708 452 724">Sehr geehrter Herr Roos,</p> <p data-bbox="300 750 990 791">mit dem Schreiben vom 03.08.2018 haben Sie die AWRM um eine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren und örtliche Bauvorschriften zum Baugebiet „Käsbühlstraße“ in Allmersbach im Tal bis zum 24.09.2018 gebeten.</p> <p data-bbox="300 817 533 833">Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol data-bbox="300 836 990 1031" style="list-style-type: none"> 1. Gem. Kap. 16 „Erschließung, Ver- und Entsorgung, Regenwassermanagement“ erfolgt die Leerung der Müllgroßbehälter der Wohneinheiten über die Käsbühlstraße. Hierfür ist ein geeigneter Standplatz auf dem Grundstück zum Abstellen zu finden. 2. Wie wir Ihrem Lageplan entnehmen können, weist das Gelände ein Gefälle auf. Hierzu möchten wir anmerken, dass gem. DGVV Regel 114-601 der Transportweg von Müllgroßbehältern kein Gefälle aufweisen soll. Dennoch ist in Ausnahmefällen bei 2-Rad-Müllgroßbehältern bis 240 L eine baulich hergestelltes Gefälle bis zu maximal 12,5% zulässig. Bei Transportwegen für 4-Rad-Müllgroßbehälter darf ein baulich hergestelltes Gefälle von höchstens 3 % aufweisen. Kurze Strecken, so die DGVV Regel 114-601, dürfen auf Gehwegbreite ein Gefälle von höchstens 6 % aufweisen. Ich gehe davon aus, dass diese Werte nicht überschritten werden. <p data-bbox="300 1056 999 1120">Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass unter Berücksichtigung der o.g. Punkte keine Einwände zum Bebauungsplanverfahren und örtliche Bauvorschriften zum Baugebiet „Käsbühlstraße“ in Allmersbach im Tal bestehen.</p> <p data-bbox="300 1145 501 1232">Mit freundlichem Gruß, i. A. Dr.-Ing. Sebastian Meier</p> <div data-bbox="300 1279 999 1350"> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="300 1279 425 1331">Sprechzeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr Do. 15.30 - 18.00 Uhr</td> <td data-bbox="479 1279 649 1350">Antragsteller: Stuttgart/IRA 24149 Steuer-Nr. 904962/4151 FSK Waiblingen, BIC: SWAL33HAN IBAN: 0895 0015 0010 0000 4102 12</td> <td data-bbox="703 1279 851 1350">Vorstand: Lutz-Johann Balthasar, Frank Gellert Verwaltungsratsvorsitzender: Lancrat-Ur. Richard Sigel</td> <td data-bbox="891 1279 999 1331">Telefon: 07151 501-950 E-Mail: info@awrm.de www.awrm.de</td> </tr> </table> </div>	Sprechzeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr Do. 15.30 - 18.00 Uhr	Antragsteller: Stuttgart/IRA 24149 Steuer-Nr. 904962/4151 FSK Waiblingen, BIC: SWAL33HAN IBAN: 0895 0015 0010 0000 4102 12	Vorstand: Lutz-Johann Balthasar, Frank Gellert Verwaltungsratsvorsitzender: Lancrat-Ur. Richard Sigel	Telefon: 07151 501-950 E-Mail: info@awrm.de www.awrm.de	<p data-bbox="1106 798 2092 944">Zu 1. Der vorgesehen Müllsammelplatz muss im Gebäudekomplex bereitgestellt werden. Die AWRM kann somit die Müllbehälter von der Käsbühlstraße aus erreichen.</p> <p data-bbox="1106 992 1939 1062">Zu 2. Die Anregung wird im Zuge der Gebäudeplanung berücksichtigt.</p> <div data-bbox="1106 1305 2092 1343" data-label="Text" style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> </div>
Sprechzeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr Do. 15.30 - 18.00 Uhr	Antragsteller: Stuttgart/IRA 24149 Steuer-Nr. 904962/4151 FSK Waiblingen, BIC: SWAL33HAN IBAN: 0895 0015 0010 0000 4102 12	Vorstand: Lutz-Johann Balthasar, Frank Gellert Verwaltungsratsvorsitzender: Lancrat-Ur. Richard Sigel	Telefon: 07151 501-950 E-Mail: info@awrm.de www.awrm.de			

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
11	<div data-bbox="309 252 607 454" data-label="Text"> <p>Dorfgemeinschaft Heutensbach</p> <p>Dorfgemeinschaft Heutensbach e.V. Siegfried Brünle Käsbühlstr. 5 71573 Allmersbach im Tal 07191/56209 kontakt@dorfgemeinschaft-heutensbach.de</p> </div> <div data-bbox="792 261 987 280" data-label="Text"> <p>Allmersbach, den 21.09.2018</p> </div> <div data-bbox="656 384 875 531" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="309 536 524 608" data-label="Text"> <p>An das Bürgermeisteramt Allmersbach 71573 Allmersbach im Tal</p> </div> <div data-bbox="309 671 846 694" data-label="Section-Header"> <p>Einwendungen gegen den zweiten Bebauungsplanentwurf "Käsbühlstraße"</p> </div> <div data-bbox="309 740 719 762" data-label="Text"> <p>Sehr geehrter Herr Wörner, sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="309 791 936 831" data-label="Text"> <p>der Verein "Dorfgemeinschaft Heutensbach e.V." hat unter anderem folgenden Punkt in seiner Satzung:</p> </div> <div data-bbox="338 842 947 882" data-label="Text"> <p>"Zweck des Vereins ist die Förderung der Beteiligung an einer nachhaltigen Gestaltung und Vitalisierung des Dorfes sowie das Mitgestalten der Dorfentwicklung und des Dorfbildes."</p> </div> <div data-bbox="309 895 943 935" data-label="Text"> <p>Deshalb möchte der Verein auch Stellung zum zweiten Bebauungsplanentwurf "Käsbühlstraße" nehmen:</p> </div> <div data-bbox="331 948 987 1329" data-label="List-Group"> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ortskern Heutensbach besteht mit Ausnahme der vier ehemaligen Bauernhöfe Erienbusch, Wieland, Knödler und Häußler (heute: Gasthaus/Hotel Löwen) größtenteils aus Klein- und Kleinstparzellen mit 1- oder 2-Familienhäusern. Bedingt durch die topographische Lage ist der Ortskern zudem recht klein. Daher ist die vorgesehene Bebauung des Grundstücks Käsbühlstraße 4 vollkommen unverhältnismäßig zum bestehenden Ortskern. Der Ortskern würde dadurch seine Identität und Struktur komplett und unwiederbringlich verlieren. 2. Die im Bebauungsplan definierten Gebäudehöhen sind bis zu 5 m höher als die benachbarten Gebäude. Dadurch sind die Baukörper v.a. im Bereich WA2 viel zu hoch und passen nicht zur vorhandenen Bausubstanz des Ortskerns. Des Weiteren sind die geplanten Gebäude mit 30,3 m im Bereich WA1 und 34 m im Bereich WA2 sehr viel länger als die bestehenden Gebäude, wodurch sie verglichen mit den Nachbargebäuden sehr massiv wirken werden. Im Fazit des Textteils des zweiten Bebauungsplanentwurfs wird formuliert, dass die "Höhe der Gebäude deutlich verringert wurde". Dies ist irreführend und suggeriert eine deutlich andere Sachlage als im Planteil ablesbar. Irreführend sind außerdem die dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beigefügten Visualisierungen, die teilweise keinerlei Bezug zur tatsächlichen Bestandsbebauung und Situation vor Ort aufweisen. 3. Im Ortskern Heutensbach gibt es mit nur wenigen Ausnahmen (wie z.B. Gasthaus Löwen) hauptsächlich Satteldächer mit ca. 45° Dachneigung. Eine Dachneigung von nur 25° an der Käsbühlstraße würde das Gesamtbild stark beeinträchtigen, v.a. da das Grundstück </div> <div data-bbox="891 1342 987 1361" data-label="Page-Footer"> <p>Seite 1 von 3</p> </div>	<div data-bbox="1111 209 1178 236" data-label="Section-Header"> <p><u>Zu 1.</u></p> </div> <div data-bbox="1111 245 2085 472" data-label="Text"> <p>Durch die Änderung der Bestandsbebauung (Scheune + Wohnhaus) hin zu einer reinen Wohnnutzung, ist von einer Erweiterung des Ortsbilds hinsichtlich der baulichen Struktur auszugehen. Dies kann zu einem Revitalisierungseffekt des Ortskern führen. Die Baufenster sind, bemessen an Ihrer Größe gleichzusetzen mit dem Gebäude des Hotel Löwen, und würden so bestehende Strukturen aufgreifen.</p> </div> <div data-bbox="1111 520 1178 547" data-label="Section-Header"> <p><u>Zu 2.</u></p> </div> <div data-bbox="1111 560 2085 903" data-label="Text"> <p>Der Höhenunterschied des geplanten Gebäudes im nördlichen Teil von WA 2 zum Gebäude Jägerstraße 4 liegt bei ca. 3,50 m; im südlichen Teil von WA 2 liegt dieser bei 5,0 m. Die neue Höhenentwicklung ist der gestaffelten Bauweise geschuldet, die der bestehenden Topografie entspricht. Das oberste Geschoss in WA2 ist gegenüber der bisherigen Planung als Staffgeschoss mit 1,50 m Rücksprung festgesetzt. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung ist mit ca. 11,50 ausreichend, um den Höhenunterschied in Form des obersten, zurückspringenden Staffgeschosses verträglich zu gestalten.</p> </div> <div data-bbox="1111 951 2085 1062" data-label="Text"> <p>Die Höhe der Gebäude zur Käsbühlstraße wurde deutlich verringert (-0,8m, bzw. -2,3m). Der Textteil wird dahingehend präzisiert. Die Visualisierungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> </div> <div data-bbox="1111 1110 1178 1137" data-label="Section-Header"> <p><u>Zu 3.</u></p> </div> <div data-bbox="1111 1150 2085 1377" data-label="Text"> <p>Im Bebauungsplan ist im Bereich WA 1 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°- 35° festgesetzt, um das bestehende Ortsbild zu berücksichtigen. Die Dachneigung des direkt benachbarten Gebäudes Käsbühlstraße 2 liegt mit ca. 23° noch unter der jetzigen Festsetzung. Eine flachere Dachneigung entspricht den heutigen Anforderungen an effektive Raumnutzung für Wohngebäude.</p> </div>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
11	<p><u>Einwendungen der Dorfgemeinschaft Heutensbach e.V. zum Bebauungsplanentwurf "Kasbühlstraße"</u></p> <p>Kasbühlstraße 4 bedingt durch seine zentrale Lage von vielen Richtungen her sehr prägend für das Ortsbild ist.</p> <p>4. Die unter Punkt 1-3 ausgeführten Aspekte werden in WA2 ein Gebäude zur Folge haben, das einen weithin sichtbaren, massiven und ortsuntypischen Fremdkörper im gegenwärtig noch weitgehend intakten Ortsbild darstellen wird und somit eine fatale Weichenstellung für die Zukunft bedeutet. In unmittelbarer Dorfmitte wird damit für weitere Innenentwicklungsprojekte ein neuer Höhenstandard und somit ein neues Bezugsmaß geschaffen sowie einer von der gewachsenen, ortsprägenden Bebauung vollkommen losgelösten Beliebigkeit des Bauens das Feld bereitet. Die in naher Zukunft mithilfe von Landesmitteln avisierte, ganzheitlich angelegte und stadtplanerisch kompetent durchgeführte Dorfentwicklung wird dadurch bereits im Vorfeld konterkariert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint uns eine noch stärkere Einbeziehung der Stadtplanerin Frau Neuberger in das Projekt "Kasbühlstraße 4" dringend erforderlich, zumal sie bereits für den Bereich WA1 wichtige Impulse hinsichtlich einer modernen und zugleich ortsentsprechenden Fassaden- und Gebäudegestaltung (z.B. was die stilbildenden architektonischen Mittel und Materialien in WA1 angeht) gegeben hat. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 34 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB), in dem es heißt:</p> <p>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Diese Forderung des Gesetzes sehen wir auch durch den zweiten Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend erfüllt.</p> <p>Missglückte Beispiele innerörtlicher Nachverdichtung gibt es inzwischen leider bereits zuhauf zu besichtigen. So verweisen wir etwa auf das Unterweissacher Romboldareal (noch dazu mit mangelhafter Verkehrskonzeption). Überall wird in der gleichen, schnellen und austauschbar beliebigen Art und Weise gebaut - unter Außerachtlassung aller ästhetischen Bezüge zur direkt umliegenden Umgebung. Dass dies auch in Heutensbach passiert, wollen wir verhindern.</p> <p>Überdies belegt die heutige Lektüre der Backnanger Kreiszeitung, dass derzeit selbst in Großstädten wie Frankfurt ein Umdenken stattfindet und dort, anstatt ein innerstädtisches "Areal 'am Stück' an einen Investor [zu] verschreiben, der es mit Investorenarchitektur bebauen wollte - wie es heutzutage halt so gemacht wird", eine kleinteilige Bebauung mit Bezug zum alten Stadtgrundriss und -charakter entstanden ist.</p> <p>5. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erfolgt vollkommen losgelöst von konkreten kommunalen Überlegungen zur Verbesserung der Infrastruktur im Ortsteil: Die mit der Bebauung zum Ziel gesetzte Vitalisierung von Heutensbach wird und kann nicht allein durch mehr Einwohner erfolgen. Hierzu bedarf es einer überlegten Reflexion des öffentlichen Raums in Heutensbach und insbesondere der dringend erforderlichen Schaffung von sozialen und kulturellen Begegnungs- und Kommunikationsräumen. Die wiederholt seitens der Verwaltung ins Gespräch gebrachte Ansiedelung eines Bäckers kann aus unserer Sicht lediglich eine von mehreren Maßnahmen hierzu darstellen. Dass in der örtlichen Bevölkerung ein großes Bedürfnis nach Möglichkeiten der Begegnung und gemeinsamen Aktivitäten besteht, zeigen die erfolgreich angelaufenen Aktivitäten und Angebote unseres Vereins, die wir nach Kräften ausbauen und weiter entwickeln wollen. Aber auch für unser ehrenamtliches Engagement bedarf es geeigneter, fußläufig erreichbarer und bedarfsgerechter Räume für Zusammenkünfte der unterschiedlichsten Art wie auch für kleinere Veranstaltungen. Dass der Raum im 1. OG des Rathauses nicht als solcher betrachtet werden kann, ist vermutlich unstrittig. Die Attraktivität von Heutensbach als lebendiges Wohn- und Lebensquartier wird letztendlich nicht von der Anzahl der Einwohner abhängen, sondern davon, wer hier sowohl als junger, mobiler oder in der Kinderphase befindlicher Mensch leben will und sich zudem auch vorstellen kann, hier gut und gerne alt zu werden - ohne auf alle nötige Infrastruktur und sozialen Kontakte in erreichbarer Nähe verzichten zu müssen. Gegenwärtig muss zu fast jeder Verrichtung das tägliche Leben ins Auto oder in den Bus gestiegen werden, was weder im Interesse der</p> <p style="text-align: right;">Seite 2 von 3</p>	<p><u>Zu 4.</u></p> <p>Die Gesamthöhen der geplanten Gebäude bleiben mit 14,50 m und 12,70 m inkl. variierend im Gelände eingebundenem Untergeschoss insgesamt unter der Gesamthöhe des Hotel Löwen mit ca. 14,50 m. Auch die Längen und Breiten der nördlich und westlich angrenzenden Bestandsgebäude entsprechen den Dimensionen der geplanten Gebäude.</p> <p>Ein weiteres Einschränken der Gestaltung von Gebäude und Gebäudeteilen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr notwendig. Die bestehenden Festsetzungen sind ausreichend, um einer ortstypischen Ausbildung der Gebäude gerecht zu werden. Der weitere Gestaltungsbedarf kann im Zuge der Baugenehmigungsplanung abgestimmt werden. Der § 34 BauGB regelt die Bebauung im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Das Verfahren wird nach §13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Durch den Entwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung wurden die Anregungen der Heutensbacher Bevölkerung in Bezug auf die Einfügung ins Ortsbild eingehend berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 5.</u></p> <p>Es ist nicht von der Hand zu weisen das der vorliegenden Bebauungsplan keine Lösungen für alle städtebauliche Handlungsschwerpunkte bietet. Die Schaffung von zentral in der Ortsmitte gelegenem Wohnraum bildet lediglich einen Baustein zur Vitalisierung von Heutensbach.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
11	<p><u>Einwendungen der Dorfgemeinschaft Heutensbach e.V. zum Bebauungsplanentwurf "Kasbühlstraße"</u></p> <p>Umwelt noch des örtlichen Gemeinwesens und Miteinanders ist. Selbstverständlich ist ein Ortsteil keine Stadt, aber auch ein Dorf und ein Ortsteil verdienen es, mit kreativen, außergewöhnlichen und mutigen Ideen sowie mit partizipativen Ansätzen eine lebenswerte Zukunft anzustreben, die mehr zu bieten hat, als ein Schlafort zu sein. In derartige Überlegungen bringt sich unser Verein gerne ein, zumal es in Deutschland bereits viele ermutigende und preisgekrönte Beispiele für eine vorbildliche und zukunftsweisende Innenentwicklung von Dörfern gibt - etwa mit Konzepten, welche die Teilung von großen, ehemaligen Hofstellen und so die Schaffung von Parzellen in ortsüblicher Größe für die Nachverdichtung fördern oder welche den Erwerb von Altbauten für junge Familien attraktiv machen.</p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Da es sich bei der Neubebauung der Kasbühlstraße 4 um das erste Nachverdichtungsprojekt dieser Art und Größenordnung in Heutensbach handelt, hat das derzeit laufende Bebauungsplanverfahren eine erhebliche Signalwirkung. Mit ihm erfolgt eine richtungweisende Weichenstellung für die weitere Dorfentwicklung und für künftige Bauvorhaben - insbesondere in der historisch gewachsenen und geprägten Ortsmitte und auf großen, ehemaligen Hofstellen. Aus unserer Sicht darf die bauliche Ausgestaltung sowie die Zukunft des Heutensbacher Gemeinwesens nicht allein Investoren und ihrem Gewinnstreben überlassen bleiben, vielmehr bedarf es seitens der Verwaltung und des Gemeinderats einer ganzheitlichen Konzeption für die Innenentwicklung, Dorfsanierung und -erneuerung, welche Nachverdichtungsmaßnahmen einen überlegten, nachhaltigen Rahmen setzt und gleichzeitig auch den Fokus auf die nötige und wünschenswerte Infrastruktur sowie auf sozialräumliche Belange richtet.</p> <p>Außerdem halten wir eine frühzeitige Einbindung der örtlichen Bevölkerung und insbesondere der unmittelbaren Anlieger bei Bauprojekten wie diesem für zwingend erforderlich. Die Bedürfnisse der bereits ortsansässigen Bürgerschaft können und dürfen in solchen Verfahren nicht weniger Gewicht haben als die Interessen von Investoren und gesamtgesellschaftliche Notwendigkeiten.</p> <p>Unseres Erachtens muss auf alle Fälle gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es darf kein Präzedenzfall für eine massive, ortsbilduntypische Bebauung in Heutensbach geschaffen werden. ▪ Das Gebot der Rücksichtnahme auf die bestehende Struktur und die bereits vor Ort lebenden Bewohner ist zu beachten. <p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken eingehend zu bedenken und zu berücksichtigen. Hierfür bedanken wir uns sehr herzlich im Voraus.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Für den Vorstand</p>  <p style="text-align: right;">Seite 3 von 3</p>	<p>Die Beteiligung der Bevölkerung ist bei jedem Bebauungsplanverfahren Bestandteil und wird vom Gesetzgeber gefordert. Durch die erfolgte Infoveranstaltung wurden die Anregungen der Bevölkerung eingehend berücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan soll dringend benötigten Wohnraum schaffen und gleichzeitig eine gute Integration der neuen Gebäude in den Bestand ermöglichen. Moderne Bedürfnisse an die Wohnraumausnutzung müssen genauso berücksichtigt werden.</p> <p>Es werden durch den Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung an die bestehende Bebauung ermöglichen. Im Textteil werden gestalterische Festsetzungen in Bezug auf Dachform, Staffelgeschosse und Fassadengestaltung getroffen. Das Gebot der Rücksichtnahmen (§ 15 BauNVO) wird vom Bebauungsplan somit ausdrücklich berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden in der oben dargelegten Form berücksichtigt.</p>

3 Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Die Behandlung der privaten Anregungen erfolgt zusammenfassenden, mit einer thematischen Bündelung der wesentlichen Inhalte. Die Themen sind dabei den jeweiligen Einwendern zugeordnet und die Originalstellungen anschließend aufgeführt.

Zusammenfassung der privaten Anregungen

Thema 1 - Bebauungsdimension und Ortsbild

(Einwender Nr. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27)

Gebäudehöhe

Durch die aktuelle Staffelung der EFH und die maximal festgesetzte Gebäudehöhe, kann die Bebauung in WA 2 um 2,5 m, bzw. im südlichen Bereich um 5 m höher als die östlich angrenzende Bestandsbebauung ausfallen. Dieser Umstand wird als unzumutbar empfunden. Der Neubau darf die bestehenden Bauhöhen nicht überschreiten. Warum ist im südlichen Teil des WA 2 ein Absatz von 1,50 m nach oben über die EFH definiert? In WA 1 ist die Gebäudehöhe immer noch 1,3 m höher als das im Osten angrenzende Gebäude Jägerstraße 2. In WA 2 wird eine 11,5 m hohe Wand auf 34 m Länge mit an engster Stelle lediglich 2,75 m Grenzabstand festgesetzt. Dies ist unzumutbar (Chinesische Mauer). Die Begründung des Bebauungsplans bezüglich der Verringerung der max. zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich zum Entwurf der ersten öffentlichen Auslegung ist falsch.

Beantwortung

Der südliche Baukörper ist gegenüber dem bisherigen Planentwurf um 3,0 m höher, der mittlere Bereich um 1,50 m höher (WA 2). Die Gebäude entlang der Käsbühlstraße sind dahingegen um 2,30 m, bzw. 0,80 niedriger festgesetzt (WA 1). Die neue Höhenentwicklung ist der gestaffelten Bauweise geschuldet, die der bestehenden Topografie entspricht. Das oberste Geschoss in WA2 ist gegenüber der bisherigen Planung als Staffelgeschoss mit 1,50 m Rücksprung festgesetzt. Außerdem wird zwischen WA 2 und der bestehenden Wohnbebauung Jägerstraße 4 ein Abstand von ca. 11,50 m eingehalten. Im aktuellen Planentwurf wird die Höhentoleranz von 0,30 m bei der Wahl der EFH nur nach unten zugelassen. Das oberste Staffelgeschoss in WA 2 mit einem Rücksprung um 1,5 m, sowie die im südlichen Baufenster gegenüber dem Bestandsgelände um ca. 2,3 m tiefere EFH verringern für das östlich angrenzende Nachbargrundstück die direkt wahrnehmbare Gebäudehöhe deutlich. Die Bebauungshöhe ist somit für die höher liegenden, teilweise eingeschossigen Nachbargebäude zumutbar. Die Begründung des Bebauungsplans wird betreffend der Höhenentwicklung präzisiert.

Gebäudegrundrisse und Abstände

Die Gebäudelänge in WA 2 ist mit ca. 34 m länger als die umgebende Bestandsbebauung und 14 m länger als die bestehende Scheune im Plangebiet. Es sollte wieder eine Gliederung der Gebäude wie im ersten Entwurf zum Bebauungsplan vorgenommen werden. Der Abstand von WA 1 zum Gebäude Jägerstraße 2 ist gegenüber dem vorherigen Entwurf nur unwesentlich verändert.

Beantwortung

Im Bebauungsplanentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung war ein durchgehendes Baufenster festgesetzt. Dieses wurde aufgrund der Anregungen zu diesem Verfahrensschritt aufgeteilt, um eine massiven Bebauung zu unterbinden. Die Fassadenlänge mit ca. 34 m und Gebäudegrundrisse sind an dieser Stelle von Heutensbach nicht außergewöhnlich. Das Hotel Löwen hat eine ähnliche Gebäudelänge so auch die im Westen angrenzende Gaststätte mit Kegelbahn. Der Abstand des Gebäudes Jägerstraße 2 zu WA 1 ist um 2,50 m auf insgesamt 5,0 m erhöht worden. Der Abstand des jetzigen Baufenslers im Bereich WA2 ist um mehr als 15 m nach Norden verschoben worden. Die Abstände zur bestehenden Wohnbebauung wurden durch diese Veränderungen deutlich erhöht.

Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung in WA 1 ist mit 25 - 35° zu gering. Es sollten 45° sein, damit die Traufhöhe der umgebenden Bebauung entspricht und genügend Licht und Luft zur angrenzenden Bestandsbebauung gelangt. Anstatt dem ortsuntypischen Flachdach sollte auch in WA 2 ein Satteldach festgesetzt werden.

Beantwortung

Die festgesetzte Dachneigung von 25° - 35° findet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in der Gaststätte Löwen mit einer Dachneigung von ca. 23° wieder. Im gesamten WA 1 ist im aktuellen Planentwurf ein Satteldach festgesetzt, dass die Dachlandschaft von der Käsbühlstraße aus widerspiegelt. Im Bereich des WA 2 wird aus Gründen der Raumausnutzung und ökologischen und klimatischen Gründen das Flachdach mit Begrünung festgesetzt. Da sich das Baufenster in zweiter Reihe der Käsbühlstraße befindet, kann die Dachform abweichen.

Bebauungsdichte

Zur besseren Integration sollten 12, bzw. 14 anstatt der festgesetzten 26 Wohneinheiten zugelassen werden. Es wurden außerdem max. 25 anstatt 26 Wohneinheiten zugesichert.

Beantwortung

Die zulässige GRZ wurde von bisher 0,8 auf 0,5 herabgesetzt und die Strukturierung der Bebauung durch zwei kleinere Baufenster deutlich gemacht. Eine verdichtete Bauweise im Siedlungskern ist sinnvoll, um die Zersiedlung der Gemeinde zu bremsen und die weitere Versiegelung von Flächen im Umland zu minimieren. Die Begrenzung der Wohneinheiten auf weniger als die Hälfte der vorgesehenen Anzahl wird nicht angestrebt. Die derzeitige Raumaufteilung ergibt 26 Wohnungen und kann akzeptiert werden.

Ortsbild

Durch die Höhenfestsetzungen wird das intakte Ortsbild von Heutensbach gestört. Die geplante Bebauung wirkt wie ein Fremdkörper.

Beantwortung

Die Siedlungsstruktur und das Ortsbild von Heutensbach weisen keine einheitliche Bebauungshöhe, Gebäudedimensionierung, Dachfarbe, Gaubenlandschaft auf. Das Satteldach ist jedoch vorherrschend und wird zur Käsbühlstraße hin für das Plangebiet verbindlich festgesetzt. Mit der Festsetzung der Fassadengestaltung mit Holz und ortstypischen Farben, sowie Naturstein-Sockelbereichen wird das Ortsbild darüber hinaus aufgegriffen. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft sind viele der bisherigen landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortsmitte nicht mehr notwendig. Hierdurch vollzieht sich der Wandel von einem dörflich geprägten Mischgebiet hin zu einem Wohnort. Die im Schnitt um ein Stockwerk höhere Bebauung mit teilweise begrüntem Flachdach erschafft in den rückwärtigen Teilen des Plangebiets ein teilweise neues Ortsbild.

Soziale Auswirkungen

Die massive Bebauung führt generell zu sozialen Konflikten.

Beantwortung

Eine verdichtete Bebauung im Ortszentrum führt nicht automatisch zu sozialen Konflikten. Der Zugang zur offenen Landschaft und damit Naherholungsmöglichkeiten, die Frischluftzufuhr von den nahe gelegenen Siedlungsrändern dienen den gesunden Wohnverhältnissen auch in der Ortsmitte von Heutensbach. Durch das allgemeine Wohngebiet sind im Vergleich zum bisherigen Mischgebiet niedrigere Schallemissionswerte zulässig.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der einzelnen Beantwortungsvorschläge berücksichtigt.

Thema 2 - Parkplätze/ Verkehr und Erschließung

(Einwender Nr. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27)

Anzahl, Art und Gestaltung der Stellplätze

Die Anzahl an Stellplätzen kann durch die aktuelle Planung der Tiefgarage nicht erbracht werden. Die Stellplätze sind zu schmal (ca. 2,00 m breit). Es sollten auch Stellplätze für Behinderte vorgesehen werden,. Allgemein sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu wenig. Ebenfalls ist die Fahrgasse zu schmal, diese sollte bei 90° Parken 6,00 m - 6,50 m betragen. Gänzlich unbeachtet scheinen Besucherstellplätze zu sein, mit den 3-4 Stellplätzen im Außengelände könne die Anzahl nicht gedeckt werden, es sollten aber 5-7 Stellplätze bereitgestellt und ausreichend Außenfahrradstellplätze ange-dacht sein. Es werden außerdem 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Kurzzeitparker im öffentlichen Straßenraum werden befürchtet. Es sollte im Vorfeld einer solchen städtebaulichen Entwicklung ein Parkraumkonzept für Heutensbach entwickelt werden.

Beantwortung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ausreichende 1,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit gefordert; 0,5 Stellplätze mehr als die LBO vorsieht. Die Planung der Stellplätze wird durch den Bebauungsplan insoweit geregelt, als dass für die geplante Tiefgarage eine Flächenbegrenzung fest-gesetzt wird. Die Unterbringung der 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit lässt sich innerhalb dieser Fläche bis auf ca. 3 Stellplätze realisieren, diese können im Freien im Plangebiet entstehen. Besucherpark-plätze sowie Außenfahrradstellplätze werden über den Bebauungsplan nicht geregelt.

Die konkrete Ausgestaltung der Tiefgarage und der Nachweis der notwendigen Stellplätze (PKW, Fahrrad, Behinderte) unterliegen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Baugesuch der Garagenverordnung, die vom Antragsteller in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde einzuhalten ist. Das Erstellen eines Parkraumkonzepts liegt nicht im Handlungsfeld des Bebauungsplans.

Gefahrenstellen Gehweg / Ausfahrt

Die Bewohner des neuen Gebäudes an der Käsbühlstraße gehen laut Plan vom Haus aus direkt auf die Straße, da das Gebäude direkt an der Straße geplant ist. Dies hat ebenfalls für passierende Fußgänger (z. B. Kinder) einen gefährlichen Nachteil da sie auf der Straße gehen müssen. Ebenfalls ist durch die Garagen an der Käsbühlstraße des neuen Gebäudes großes Gefahrenpotential zu befürchten, da hier die Ausparkenden zu spät in den Straßenraum einblicken können.

Beantwortung

Das Baufenster in WA 1 ist so festgesetzt, dass ein ca. 1,5 m breiter Fußweg zwischen Gebäude und Fahrbahn bestehen bleibt. Die eigentliche Fahrbahn beginnt nach der bestehenden Rinne im Straßen-raum. Ein direktes Betreten der Fahrbahn aus dem Hausausgang ist somit nicht gegeben und Fußgän-ger können passieren. Die konkrete Ausgestaltung der Garagenzufahrten ist Aufgabe des Baugesuchs und kann nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden.

Straßenkapazität

Die Käsbühlstraße an sich wird das neue Verkehrsaufkommen nicht bewältigen können, wenn dann noch ein evtl. Parkverbot aufgrund der Ausfahrten der Garagen des neuen Gebäudes entsteht, verlagert sich der ruhende Verkehr in die angrenzenden Straßen. Der fließende Verkehr in der Käsbühlstraße wird durch das Ein- und Ausfahren aus den Carports / Tiefgarage blockiert. Die Käsbühlstraße ist zu schmal für das steigende Verkehrsaufkommen.

Beantwortung

Der Hauptanteil der geplanten PKW-Stellplätze liegt in der Tiefgarage mit Zufahrt. Hier wird ein zügiges Ein- und Ausfahren, ohne Blockade des fließenden Verkehrs in der Käsbühlstraße möglich sein. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Käsbühlstraße ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die vorhandene Straßenbreite von i. M. 4,75 m erlaubt einen Begegnungsverkehr. Die Zufahrten zur Tiefgarage und den Carports verhindern zukünftig das Parken am Fahrbahnrand vor dem Plangebiet und erhöhen damit die Durchfahrbarkeit der Straße. Ein Parkverbot kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht das Verlagern des Verkehrs in umliegende Straßen begünstigt.

Steigende Lärm- und Feinstaubbelastung

Mit dem zusätzlichen Verkehr durch die geplante Bebauung, steigt die Verkehrslärm- und Feinstaubbelastung in Heutensbach. Die Tiefgaragenzufahrt stellt eine Belästigung der unmittelbaren Nachbarschaft durch Lärm und Abgase dar.

Beantwortung

Die zu erwartenden Belastungen durch Verkehrslärm- und Feinstaub liegen im zumutbaren Bereich und stellen keine Sondersituation dar. Durch die Umwandlung des dörflichen Mischgebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet sind geringere Lärmemissionswerte zulässig als derzeit. Die Feinstaubbelastung durch den vorwiegenden PKW-Verkehr ist gesetzlich geregelt und nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Rettungszufahrt

Die Frage der Erreichbarkeit des WA2 für die Rettungskräfte muss noch geklärt werden da es hier keine Angaben im B-Plan gibt. Wurde die Feuerwehr um Stellungnahme gebeten?

Beantwortung

Das Erreichen des südlichen Teils von WA 2 für die Rettungsdienste, wird durch einen im Baugesuch darzustellenden Erschließungsweg gewährleistet. Eine ausführliche Darlegung wird im Bauantrag geschehen. Die Feuerwehr wurde wie allgemein in der Gemeinde üblich nicht um Stellungnahme gebeten.

Müllcontainer

So wie es zu wenig Platz für die geforderten 39 Stellplätze für die 26 Wohneinheiten gibt, so gibt es auch keinen Platz für die Müllcontainer. Wo werden die Müllcontainer zur Abholung aufgestellt?

Beantwortung

Im Bebauungsplan ist keine Fläche zur Müllentsorgung festgesetzt, da diese innerhalb des Baufens- ters in WA 1 im Gebäude vorgesehen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der einzelnen Beant- wortungsvorschläge berücksichtigt.

Thema 3 - Städtebauliche Festsetzungen

(Einwender Nr. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25)

EFH - Festsetzung

Die Festsetzung der EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) mit ca. 3 m über der Straße ist nicht korrekt. Diese muss mittig des Bauplatzes auf Straßenniveau liegen.

Beantwortung

Durch die geplante Anordnung des Garagengeschosses, ohne Aufenthaltsräume in WA 1 und den gestaffelten Zusammenhang mit den EFH - Angaben in WA 2, wird von der üblichen Höhenangabe der EFH mittig des Bauplatzes auf Straßenniveau abgewichen. Das Erdgeschoss bezieht sich somit auf das Niveau des ersten bewohnbaren Geschosses.

EFH - Toleranz

Im Bebauungsplanentwurf ist eine Überschreitung der EFH von 0,30 m und eine Überschreitung der Gebäudehöhe ebenfalls von 0,30 m festgesetzt. Dies bedeutet bei voller Ausnutzung eine Erhöhung der Gebäude von nochmals 0,60 m. Dies wird abgelehnt.

Beantwortung

Die Anregung wird aufgenommen. Im aktuellen Planentwurf wird die Höhentoleranz von 0,30 m bei der Wahl der EFH nur nach unten zugelassen. Die max. zulässigen Gebäudehöhen stellen somit das obere Limit über der festgeschriebenen EFH dar.

Überschreitung der GRZ

Es ist unverständlich, warum die GRZ von 0,4 auf 0,5 angehoben wurde. Es besteht hierfür keine Notwendigkeit. Selbes gilt für die GFZ, die bei 1,5 liegt und somit ca. 2.400 m² Geschossfläche zulassen würde. Wenn die Tiefgarage in die GRZ eingerechnet werden muss, würde dies ein GRZ von deutlich über 0,5 bedeuten. Aufgrund der Bebauungsdichte im Ortskern von Heutensbach sollte hier das übliche Maß beibehalten werden. Ist die Tiefgarage Bestandteil der GRZ, GFZ? Die Überschreitung der GRZ ist nicht begründet.

Beantwortung

Die Anhebung der GRZ um 0,1 auf 0,5 ist notwendig, aufgrund der dichteren Bebauung, der zu erwartenden Überschreitung durch die Tiefgarage sowie Zuwegungen. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Textteil des Bebauungsplans begründet. Bisher galt im Plangebiet eine GRZ von 0,6 durch das dörfliche Mischgebiet. Diese GRZ gilt weiterhin um das Plangebiet. Die festgesetzten Baufenster ergeben eine Gebäudegrundfläche von ca. 710 m². Die Fläche der teilweise erdüberdeckten Tiefgarage ergibt zusätzlich ca. 260 m². Nach §19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von u. a. Nebenanlagen, baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Änderung von MU zu WA

Durch die Änderung des Gebietscharakters ändert sich an Höhe und Größe der Bebauung nur wenig. Warum wurde von Urbanem Gebiet zu Allgemeinem Wohngebiet gewechselt?

Beantwortung

Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO setzt u. a. die Nutzung und die Geräuschimmissionswerte fest. Auf die Bedenken bezüglich einer überwiegend gewerblichen Nutzung durch das vorher festgesetzte Urbane Gebiet wurde reagiert. Nunmehr ist eine gewerbliche Nutzung des Gebiets nur noch ausnahmsweise zulässig. Die GRZ wurde gleichzeitig von 0,8 auf 0,5 herabgesetzt. Die Ausformung der Bauwerke wird durch das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise festgesetzt. Hier gab es Veränderungen in Bezug auf die Gebäudehöhe und des Baufenslers.

Stützmauern

Im Textteil werden Stützmauern bis 2,5 m zugelassen. Die Tiefgarage wird aber tiefer in das Gelände einschneiden und befindet sich nur ca. 1 m vom östlichen Nachbarn entfernt. Es müssen auch hier Stützmauern angebracht werden, da der Höhenunterschied 2-3 m beträgt.

Beantwortung

Die Höhe der Abgrabungen und Stützmauern bezieht sich auf die nach der Fertigstellung sichtbaren Bereiche und nicht auf die tiefer liegenden Untergeschosse unter der Geländeoberfläche.

Barrierefreie Wohnungen

Nach §35 Abs. 1 LBO müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

Beantwortung

Nach §35 Abs. 1 LBO gilt diese Verpflichtung nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Unabhängig davon werden nach der aktuellen Planung Aufzüge eingebaut und die Barrierefreiheit im Hinweisteil des Bebauungsplans angesprochen.

Abstandsflächen

Durch die massiven Baukörper sind die Abstandsflächen zu gering; insbesondere die Situation des Baukörpers in WA 1 zum Bestandsgebäude im Osten. Sind die Mindestabstandsflächen eingehalten?

Beantwortung

Die Abstandsflächen ergeben sich nicht unmittelbar aus dem Bebauungsplan. Dieser setzt lediglich die Rahmenbedingungen für die Bebauung. Letztlich regelt die LBO die Abstandsflächen im Genehmigungsverfahren und berücksichtigt Wandhöhen und Rücksprünge bei der Abstandsflächenfestlegung.

Ferien- und Zweitwohnungen

Es soll der Ausschluss von Ferien- oder Zweitwohnungen geregelt werden und nur Hauptwohnsitze zugelassen werden.

Beantwortung

Die Einschränkung wird nicht als notwendig erachtet. Durch das beabsichtigte Raumprogramm, der Wohnungsgrößen zwischen 43,5 m² und 100 m² wird von einer ausreichenden Durchmischung und Belegung ausgegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der einzelnen Beantwortungsvorschläge berücksichtigt.

Thema 4 - Gebot der Rücksichtnahme

(Einwender Nr. 13, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27)

Widerspruch gegen § 34 BauGB

Durch die geplante Bebauung ist das Einfügen in das Ortsbild nicht gegeben. Die Bebauung widerspricht aufgrund der Höhe, Dachform und Fassadengestaltung gänzlich dem § 34 BauGB und nimmt somit keine Rücksicht auf vorhandene bauliche Strukturen.

Beantwortung

Die Gesamthöhen der geplanten Gebäude bleiben mit 14,50 m und 12,70 m inkl. variierend im Gelände eingebundenem Untergeschoss insgesamt unter der Gesamthöhe des Hotel Löwen mit ca. 14,50 m. Auch die Längen und Breiten der nördlich und westlich angrenzenden Bestandsgebäude entsprechen den Dimensionen der geplanten Gebäude. Die festgesetzte Dachneigung von 25° - 35° findet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in der Gaststätte Löwen mit einer Dachneigung von ca. 23° wieder. Im gesamten WA 1 ist im aktuellen Planentwurf ein Satteldach festgesetzt, dass die Dachlandschaft von der Käsbühlstraße aus widerspiegelt. Zur Fassadengestaltung sind im Textteil des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen die eine Ausbildung entsprechend des Ortsbilds ermöglichen. Ein Widerspruch zur Einfügung und Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen ist somit nicht erkennbar.

Widerspruch gegen § 15 BauNVO

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der § 15 BauNVO nicht berücksichtigt. Dieser sagt aus, dass Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

Beantwortung

In Bezug auf §15 BauNVO ist mit den folgenden genannten Änderungen keine unzumutbare Belästigung oder Störung, bzw. kein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets zu erkennen. Die zulässige GRZ wurde von bisher 0,8 auf 0,5 herabgesetzt und die Strukturierung der Bebauung durch zwei kleinere Baufenster deutlich gemacht. Der Abstand des Gebäudes Jägerstraße 2 zu WA1 ist um 2,50 m auf insgesamt 5,0 m erhöht worden. Der Abstand des jetzigen Baufensters im Bereich WA2 ist um mehr als 15 m nach Norden verschoben worden. Die Abstände zur bestehenden Wohnbebauung wurden durch diese Veränderungen deutlich erhöht. Im gesamten WA1 ist im aktuellen Planentwurf ein Satteldach festgesetzt, dass die Dachlandschaft von der Käsbühlstraße aus widerspiegelt. Durch das allgemeine Wohngebiet sind im Vergleich zum bisherigen Mischgebiet niedrigere Schallemissionswerte zulässig.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der einzelnen Beantwortungsvorschläge berücksichtigt.

Thema 5 - Frischluft und Verschattung

(Einwender Nr. 12, 13, 14, 18, 22, 24, 26, 27)

Beschattung

Durch die geplanten Baukörper wird eine ganztägige Verschattung der bestehenden Grundstücke und Gebäude befürchtet. Eine Verschattung der östlich angrenzenden Nachbargebäude wird ab Mitte September ab 14.30 Uhr angenommen.

Beantwortung

Um einer Verschattung der umgebenden Gebäude und Grundstücke entgegenzuwirken, ist die Gebäudehöhe des WA 1 mit 9,70 m um 0,80 m bzw. 2,30 m niedriger als im ersten Bebauungsplanentwurf. In Verbindung mit dem festgesetzten Satteldach und dem vergrößerten Abstand zum Gebäude Jägerstraße 2, der Lage im Westen, sind hier keine ganztägigen Verschattung zu erwarten. In WA 2 kann im Vergleich zum ersten Bebauungsplanentwurf die Bebauung 1,50 m im nördlichen Teil und 3,00 m im südlichen Teil höher realisiert werden. Um auch hier einer Verschattung entgegenzuwirken ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit 1,50 m Rücksprung festgesetzt. Im Zusammenspiel mit einem Abstand von ca. 11,50 m werden die verbleibenden Verschattungen im Winterhalbjahr als vernachlässigbar betrachtet.

Frischluft

Eine Absperrung der Frischluftströme durch das geplante Gebäude in WA 2 hat eine Verschlechterung der Kaltluftzufuhr für die östlich gelegenen Wohngebäude zu bedeuten. Durch die Aufteilung der Baufenster im aktuellen Plan ist eine Schneise entstanden die erhöhte Windgeschwindigkeiten zum Gebäude Jägerstraße 2 nach sich zieht.

Beantwortung

Die Aufteilung der Baufenster im aktuellen Bebauungsplanentwurf mit einem ca. 4 m breiten Durchlass in Ost-West Richtung ermöglicht gemeinsam mit dem Straßenraum der Käsbühlstraße von ca. 6 m Breite eine ausreichende Belüftung der östlich gelegenen Wohnbebauung im Bestand. Somit ist durch die geplanten Baukörper keine wesentliche Einschränkung der Kalt- und Frischluftzufuhr für die östlichen Gebäude zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der einzelnen Beantwortungsvorschläge berücksichtigt.

Thema 6 - Visualisierung des Bauvorhabens

(Einwender Nr. 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 26, 27)

Schaugerüst / Abpflocken

Es sollte ein Schaugerüst zur Darstellung der geplanten Gebäude errichtet werden, um die Dimensionen der Planung im Gelände sichtbar zu machen. Den Gemeinderäten wie auch den Bürgern sollen die Ausmaße verdeutlicht werden. Erst dann ist eine Entscheidung des Gemeinderats möglich. Es wurde auf der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanentwurf der ersten öffentlichen Auslegung ein Abpflocken der geplanten Gebäude zugesagt. Dies ist bis heute nicht geschehen.

Beantwortung

Die bestehende Bebauung stünde einem Schaugerüst und auch einem Abpflocken teilweise im Wege. Die Gesamtdimensionen wären vermtl. nicht erfassbar. Mit dem bereits vorgestellten Architekturmodell und einer Übersicht zur Höhenentwicklung soll die Dimensionierung des Projekts weiter verdeutlicht werden.

Simulationen

Die Visualisierung des Büros Ettle ist falsch, bzw. irreführend. Es ist nicht die Ansicht von Heutensbach erkennbar. Die Nachbargebäude sind deutlich größer und zum Teil mit falschen Dachformen und Abständen zur geplanten Bebauung dargestellt. Somit soll eine verträgliche Bebauung dargestellt werden.

Beantwortung

Die Visualisierung zeigt lediglich einen Architekturentwurf im frühen Stadium und ist nicht als endgültig zu betrachten. Eine Simulation ist in ihrer Aussage immer beschränkt. Eine Täuschungsabsicht kann nicht erkannt werden. Vielmehr wurde darauf geachtet alle durch die Bürgerschaft vorgetragenen Ausformungs- und Gestaltungswünsche zu berücksichtigen.

Sonnenstandsuntersuchung

Es sollte wie zum Bebauungsplan der ersten öffentlichen Auslegung ein "Schatten-Plan" erstellt werden, der ausreichende Daten zum Verlauf über das Jahr liefert.

Beantwortung

Die Unterschiede zur Sonnenstandsuntersuchung des ersten Bebauungsplanentwurfs sind verschwindend gering. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen, die Reduzierung und Aufteilung der Baufenster, sowie die Anpassung der EFH im aktuellen Bebauungsplan kann eine Verschlechterung der Belichtung der bestehenden Bebauung weiterhin ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der einzelnen Beantwortungsvorschläge berücksichtigt.

Thema 7 - Zum Verfahren

(Einwender Nr. 12, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 26, 27)

Verfahrensart

Der Versuch über den § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung) Baurecht zu schaffen, wird als sehr bedenklich gesehen. Es suggeriert das dadurch die Interessen des Investors bevorzugt werden.

Beantwortung

Die Erstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung) ist gängige Praxis in der Stadtplanung. Da der Geltungsbereich die durch den Gesetzgeber aufgestellten Rahmenbedingungen, zur Erstellung nach genannten Verfahren erfüllt, ist eine Durchführung legitim. Die vermeintliche Bevorzugung bestimmter Interessensgruppen durch die Verfahrensart ist nicht nachvollziehbar.

Unterlagen zum Bebauungsplan

Aus Sicht der Bürger, ist es notwendig weitere Unterlagen wie Erschließungspläne, Pläne zur Fassadengestaltung und Planung der Stützmauern bereitzustellen.

Beantwortung

Die zum Bebauungsplanverfahren erforderlichen Unterlagen (Planteil und Textteil des Bebauungsplans sowie die Behandlung der Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung) sind öffentlich ausgelegt worden. Zur Bürgerinformationsveranstaltung wurde ein Architekturmodell vorgestellt, sowie Visualisierungen und Schnitte. Anhand dieser Darstellungen ist im Rahmen des Verfahrens eine ausreichende Informationsdichte und -qualität gegeben um das Verfahren durchzuführen. Weitere Planunterlagen wie Detailpläne werden zur Baugenehmigung vorgelegt.

Präzedenzfall

Es wird befürchtet das durch den Bebauungsplan neue Gebäudestandards in Bezug auf Höhe, Länge und Breite entstehen, die einen negativen Effekt auf die weitere Entwicklung von Heutensbach haben.

Beantwortung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, richten sich auch nach der bestehenden Bebauung in Heutensbach und zeigen einen deutlichen Bezug zur Umgebungsbebauung. Ein positiver Effekt für die innerörtliche Neugestaltung von Heutensbach wird erwartet.

Erste öffentliche Auslegung

Im Verfahrensschritt "Behandlung der Anregungen" zum ersten Bebauungsplanentwurf, werden die eingegangenen Stellungnahmen nicht in vollem Umfang beantwortet. Die Anregungen die durch die Bürger vorgetragen wurden, haben nur wenig Beachtung im aktuellen Bebauungsplanentwurf erhalten.

Beantwortung

Die Behandlung der Anregungen der ersten öffentlichen Auslegung beinhalten alle Stellungnahmen die im Auslegungszeitraum eingegangen sind. Alle wesentlichen Anregungen wurden dargestellt und abgewogen. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf zeigt deutlich, dass die große Mehrheit der Anregungen der Bürger (Baufenstergröße, Einbindung in den Bestand, Fassadengestaltung, Rücksprünge, Abstandsflächen, Wohneinheiten, Stellplätze, etc.) berücksichtigt wurden.

Entwicklung eines Gesamtkonzepts für Heutensbach

Die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für Heutensbach sollte im Vorgriff zum vorliegenden Bebauungsplan geschehen.

Beantwortung

Ein Gesamtkonzept zur Stärkung und Entwicklung von Heutensbach muss an anderer Stelle beraten und erstellt werden.

Wohnungsbedarf

Die Begründung ist in Bezug auf die Darstellung eines allgemein hohen Wohnungsbedarfs falsch. In Allmersbach im Tal gibt es keine Wohnungsnot.

Beantwortung

Die Wohnungsnot trifft die Region Stuttgart und damit auch Allmersbach im Tal. Eine isolierte Betrachtung ist nicht zielführend. Die Gewerbeentwicklung in Allmersbach im Tal und der Grundsatz Wohnen und Arbeiten in einen räumlichen Zusammenhang zu setzen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren ergeben darüber hinaus eine weitere Begründung für die Schaffung von Wohnraum in Heutensbach.

Impulse zur Gestaltung der Bebauung

Warum wurde die Stadtplanerin Frau Neuberger nicht stärker an der Planung beteiligt.

Beantwortung

Im Vorfeld zur Erstellung des aktuellen Bebauungsplanentwurfs gab es Beratungen mit Frau Neuberger. Die von ihr kommunizierten Vorschläge zur Gestaltung finden sich zum großen Teil im Bebauungsplan wieder (Rücksprung der Gebäude in WA 1, Fassadengestaltung mit Holz, Sockelgestaltung, etc.).

Einschränkungen durch die Bauarbeiten

Wie wird die Stromversorgung für das im Osten gelegene Haus Jägerstraße 2 während der Bauarbeiten gesichert. Wer kommt für Schäden durch die Baumaßnahmen an der Bestandbebauung auf. Wer kommt für die entstehende Wertminderung auf.

Beantwortung

Die Stromversorgung des Hauses Jägerstraße 2 wird bei Baumaßnahmen gesichert. Die Netzbetreiber müssen hierfür Sorge tragen. Schäden durch die Baumaßnahmen werden durch den Verursacher getragen. Eine Beweissicherung ist im Vorfeld empfehlenswert. Eine Wertminderung, oder -steigerung von Grundstücken unterliegt dem freien Markt und ist nicht auf Bauleitplanebene zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der einzelnen Beantwortungsvorschläge berücksichtigt.

Nr.

Eingegangene Anregungen

12



Bürgermeisteramt

Postfach 1161

71571 Allmersbach im Tal



17.09.2018

Bebauungsplan Käsbühlstraße

Vorschläge zur Änderung des Bebauungsplanes

1. Mit diesem Bebauungsplan, von 26 Wohnungen, wird die Wohnqualität und die Lebensqualität der Bewohner der Ortsmitte von Heutensbach in einen unerträglichen Umfang verschlechtert.
2. Die Begründung, mit der das Verdichtete bebauen der Käsbühlstraße begründet wird, ist nicht zutreffend.

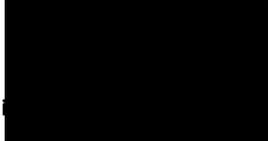
Begründung:

1. Durch die Großen Baukörper werden die bestehenden Häuser ganztägig beschattet und die Frischluftzufuhr verschlechtert. Mit dem Quell, Ziel und Versorgungsverkehr für 26 Wohnungen steigt die Lärm und Feinstaubbelastung, in einem Umfang der für die Anwohner nicht zumutbar ist. Die Carports die in dem Gebäude an der Käsbühlstraße vorgesehen sind, können nur durch das blockieren des fließenden Verkehr befahren werden. Die Käsbühlstraße ist zu schmal um den steigenden Verkehr zu bewältigen. Die 26 Wohnungen ergeben ein Mietsilo im gewachsenen Zentrum von Heutensbach mit den sozialen Problemen die in solchen Mietsilos zwangsläufig entstehen.

2. Das verdichtete bebauen der Käsbühlstraße wird damit begründet, um die Wohnungsnot zu beheben. Die Begründung ist falsch, in Allmersbach im Tal gibt es keine Wohnungsnot. Mit dieser Begründung soll vertuscht werden, dass diese verdichtete Bebauung nur dazu dient um den Investor seine hohen Gewinne, auf Kosten der Anwohner von Heutensbach, zu sichern.

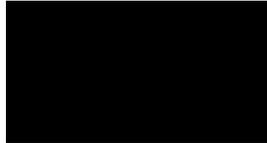
Ich fordere Sie auf den Bebauungsplan zu ändern und kein Mietsilo von 26 Wohnungen zu bauen. Der Neubau darf die bestehende Bauhöhe nicht überschreiten. Die 3 zu bauende Häuser dürfen nur je 4 Wohnungen enthalten. Nur soviel Wohnungen können im Ortszentrum von Heutensbach integriert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Nr. Eingegangene Anregungen

13



Bürgermeisteramt 71573 Allmersbach i. Tal			
Eing. 24. Sep. 2018			

Gemeindeverwaltung Allmersbach im Tal

71573 Allmersbach im Tal

Allmersbach , 22.09.2018

**Einwendungen und Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 2
Käsbühlstr. 4**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wörner,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

Die Höhe des Gebäudes WA1 ist mit dem zweiten Bebauungsplanentwurf höher als in der Bürgerversammlung zugesagt wurde.
Dieses Gebäude ist nach wie vor höher als das Gebäude Jägerstr. 2, um ca. 1,5 m und stellt für uns somit keine Verbesserung dar.

Auch die Breite des Gebäudes hat sich nicht verändert. Herr BM Wörner hat bei einem persönlichen Gespräch (anwesend waren: Herr BM Wörner, Herr Wiesenmaier und Frau Meissner) gesagt: " Die Gemeinde würde die Baulast zur Käsbühlstr. 4 nicht übernehmen, damit wir etwas mehr Freiraum hätten." Im Bebauungsplanentwurf ist davon nichts zu sehen.

Auch der Abstand zur Jägerstr, 2 hat sich unwesentlich verändert.

WA2 vorderer Gebäudeteil ist um 1,3m höher als im ersten Plan, WA2 hinterer Gebäudeteil ist gar um 3m höher als im ersten Plan. Und dies bei einem Grenzabstand an der schmalsten Stelle von 2,75m. Somit erreichen die Gebäudeteile eine Gesamthöhe von je 11,5m.

Nr.	Eingegangene Anregungen
13	<p>Von einer deutlichen Verringerung der Höhe von Gebäude WA1 und WA2 kann in keinem Fall die Rede sein. Zumal die Gebäude in WA2 erhöht wurden.</p> <p>Das Gebäude im hinteren Teil WA2 ist um 5m höher im vorderen Teil um 3,5m höher, als die bestehenden Nachbargebäude und somit von allen Seiten des Orts ähnlich einem Hochhaus wahrzunehmen. Dies hat keinerlei Bezug zum gewachsenen Ortskern und passt in keinsten Weise zum Ortsbild Heutensbach. Mit seinem Flachdach und seinem massiven Baukörper wirkt dieses Gebäude als Fremdkörper.</p> <p>Zum Thema Höhe der Gebäude wurde vom Investor festgestellt: "Die Gebäude würden nicht höher als das Hotel Löwen." Das stimmt, aber das Hotel Löwen liegt umgebungsbedingt viel tiefer und fügt sich mit seinem Satteldach trotz der Höhe in die Umgebung ein.</p> <p>Mit dem geplanten Bauwerk verliert Heutensbach seinen intakten Charakter. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Laut Aussage von Herrn BM Wörner bei der Bürgerversammlung dürfen es max. 25 Wohnungen sein im neuen Bebauungsplanentwurf sind es 26 Wohnungen.</p> <p>Seltsam, der Bebauungsplanentwurf wurde von urbanem Bauen in allgemeinen Wohnungsbau umgewandelt, was aber an der Größe und Höhe nur sehr wenig ändert. Da stellt sich die Frage, warum wurde das gemacht ?</p> <p>§34 Bau GB Anpassung an die Nachbarbebauung Anknüpfung an die charakteristische Bebauung der umliegenden Gebäude durch Berücksichtigung der Höhe, Dachform, Fassadengestaltung...</p> <p>Es liegt für das ganze Bauvorhaben kein Schattenplan vor. Wir fordern die Erstellung eines realen Schattenplans. Mitte September hätten wir ab ca. 14.30 keine Sonne mehr.</p> <p>Das beigefügte Bildmaterial ist teilweise falsch und mit Gebäuden bestückt, die es in Heutensbach Käsbühl- und Jägerstr. nicht gibt. Unser Haus wird z.B. 4-stöckig abgebildet, dies entspricht nicht der Realität und verändert somit die Größenverhältnisse.. Auch der Abstand zum WA1 ist sehr großzügig bemessen. Es betrifft den momentanen Abstand zum Nachbargebäude nicht den zukünftigen Abstand zu WA1. Das Gebäude WA2 hat eine Länge von 34m, also 14m länger als das jetzt bestehende Gebäude. Das bedeutet für uns, dass auf fast der gesamten Länge unseres Grundstücks, dieses beträgt ca. 60m, in zum Teil 2,75m Abstand zur Grenze, eine 11,5m hohe Wand zu sehen ist. Die bebaute Fläche entlang unseres Grundstücks wäre 42,4m, die für uns noch freibleibende Fläche beträgt 17,6m. Wo findet hier das Gebot der Rücksichtnahme und Nachbar schützende Wirkung statt ?</p> <p>Diese chinesische Mauer entspricht nicht dem Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Durch diese Bebauung sind klimatische Veränderungen und Belüftungsbeeinträchtigungen zu erwarten.</p>

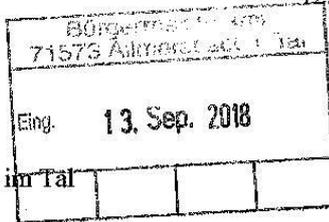
Nr.	Eingegangene Anregungen
13	<p>Bei starker Hitze siehe Sommer 2018 von April bis Ende September wird die Belüftung für Haus Jägerstr,2 nicht ausreichend gewährleistet. Das Wetter kommt bei uns fast immer aus Westen.</p> <p>Desweiteren trifft der Abstand von ca 4m zwischen WA1 und WA2 genau auf unsere Terrasse was für zukünftige Unwetter (Sturm/Orkan) einen Zugang verschafft. Es entstehen unabsehbare klimatische Veränderungen, auch für die entfernteren Nachbargebäude.</p> <p>Dies würde durch eine Bebauung mit mehreren Gebäuden, wie im Bebauungsplanentwurf 1, die kleiner und mit Abstand gebaut würden abgemildert. Warum wurde dies geändert ? Wären es dann zu wenig Wohnungen für den Investor ?</p> <p>Wir fordern ein unabhängiges Gutachten hinsichtlich der Belüftung und Zugluftschneisen.</p> <p>Die Dachneigung von WA1 zwischen 25 und 35 Grad ist zu gering, das Dach ist zu flach. Da WA1 höher ist als unser Haus ist mit massiver Beeinträchtigung des Lichtes zu rechnen. Es kann nicht sein, dass im Hause Jägerstr. 2 am Tag elektrisches Licht den Hauptanteil ausmacht. Eine Dachneigung von 45 Grad würde dies entschärfen. Das wäre Bebauung in Anlehnung an die Umgebung.</p> <p>Bei WA2 trägt das Flachdach bei einer Länge von 34m zu einem noch massiveren Gebäude bei. Außerdem gibt es in Heutensbach nur Satteldächer, warum diese Ausnahme ?</p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhe beginnt bei WA1 ca. 3m über Straßenniveau. Die EFH muss mittig im Bauplatz auf Straßenniveau beginnen, nicht im ersten Stockwerk.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf ist eine zulässige Überschreitung der EFH von 0,30m zugelassen und nochmals eine Überschreitung der Gesamthöhe über der gewählten EFH von 0,30m.</p> <p>Dies bedeutet bei Ausnutzung dieser bei den Überschreitungen nochmals eine Erhöhung von insgesamt 0,60m</p> <p>Sind die Mindestabstandsflächen zu unserem Grundstück auf der gesamten Länge eingehalten ?</p> <p>Abgrabungen mit Mauern sind bis 2,50m zulässig. Die Tiefgarage in WA2 wird viel tiefer eingegraben mit einem Mindestabstand von zum Teil nur 1m zu unserem Grundstück. Auch müssen auf dieser Seite zum Haus Stützmauern angebracht werden, da der Höhenunterschied bei 2-3m liegt.</p> <p>Noch zu klären wäre, wer bei Bauschäden am Haus Jägerstr. 2 oder anderen auf dem Gelände befindlichen Gebäuden oder des Grundstücks aufkommt. Da das Gebäude WA2 im vorderen Teil wesentlich tiefer liegt, als unser Schuppen könnten dort durch das Ausgraben Schäden bzw. Einsturz drohen.</p> <p>Wer kommt für die Wertminderung unseres Grundstücks auf, bei einer so monströsen Bebauung des Nachbargrundstücks ?</p> <p>Für allgemeine Wohngebiete ist eine GRZ von maximal 0,4 anzusetzen. In diesem Fall wurde sie auf 0,5 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,4 dürfen 640qm überbaut werden, bei einer GRZ von 0,5 sind es 800qm. In der Baubeschreibung steht, die</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
13	<p>GFZ erhöht sich dementsprechend. Das würde ca. 2400qm Geschossfläche bedeuten und eine GFZ von über 1,5 ! Somit wären wir bei einer qm-Zahl wie im ersten Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Wird die Tiefgarage mit einbezogen in die GRZ und GFZ ? Die überbaute Fläche für die Tiefgarage beträgt über 900qm und das bedeutet eine GRZ von deutlich über 0,5.</p> <p>Die Parksituation wird auch mit 1,5 Parkplätzen pro Wohnung nicht entschärft. Es gibt Menschen, die kurz mal zu Hause etwas erledigen müssen und gleich wieder wegfahren. Glauben Sie im Ernst, die parken dann jedes mal in der engen Tiefgarage mit ihrem SUV ein ? Nein, sie parken dann auf der Straße, ohne Gehweg. Wo laufen dann die Kinder und Menschen mit Rollator ? Wo parken die Friedhofsbesucher ?</p> <p>Sehr häufig parken auch Hotelgäste mit PKW und LKW auf der Straße. Wie soll sich diese Situation, die heute schon oftmals angespannt ist entschärfen ? Wenn auch noch Besucher und Kurzzeitparker die Straße als Parkplatz benutzen ? Käsbühlstr. Und Bergstr. werden zudem täglich von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt, wie soll das dann funktionieren ? Ebenso mit dem Müllfahrzeug, Langholzlasten und sonstige große Fahrzeugen.</p> <p>Es gibt keinen Gehweg, Das Gebäude WA1 wird bis zur Straße gebaut. Den Zustand, dass Bewohner wenn sie das Haus verlassen sofort auf der Straße stehen ist mir unbekannt, beruflich bedingt komme ich sehr viel herum, aber so etwas habe ich noch nicht gesehen. Besonders gefährlich für Kleinkinder!</p> <p>Mir sind bis jetzt auch keine Fahrradabstellplätze bekannt, die sich am oder im Haus befinden.</p> <p>Bei 26 Wohnungen kann man mit mindestens 78 Bewohner rechnen, wenn es sich nicht um Wochenendpendler handelt. Die allerdings tragen nicht zur Belebung des Ortes bei. Wo stellen die Leute ihre Fahrräder ab ?</p> <p>Wo werden die Müllcontainer untergebracht ? Und wo werden sie bei Abholung aufgestellt ? An der Straße ? Da gibt es keinen Platz.</p> <p>Beim Gebäude WA1 kann man wohl kaum von einer Tiefgarage sprechen. Der Hauptteil befindet sich oberirdisch, wie auf den Bildern zu sehen ist. Wie wird die oberirdische Tiefgarage von WA1 nach WA2 erreicht ? Oder ist eine echte Tiefgarage nur unter WA2 im hinteren Teil ? Die Tiefgaragen-Parkplätze sind mit 2m viel zu schmal. Behindertenparkplätze sind nicht ersichtlich.</p> <p>Wir sind nicht nur durch die Höhe,Länge und Gesamtgröße der Gebäude massiv beeinträchtigt, auch die Ein-und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich direkt unter unserem Wohnzimmerfenster, Balkon und Terrasse mit täglicher und nächtlicher Lärmelastigung durch ein-und ausfahrende Fahrzeuge, auch die Abgasbelastung ist dementsprechend hoch.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme § 15 NVO wird in keinem der aufgeführten Punkte beachtet.</p> <p>Es geht nur um die beste bauliche Möglichkeit für den Investor.</p> <p>Wir fordern ein Schaugerüst für beide Gebäude um den tatsächlichen Umfang</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
13	<p>des Bauprojekts sichtbar zu machen. Erst dann kann eine objektive Entscheidung des Gemeinderats gefällt werden.</p> <p>Herr Bürgermeister Wörner hat in Bürgerversammlung von einer Auspflockung der Baulinie gesprochen und dies Herrn Stuhlmann in Auftrag gegeben, dies ist bis heute nicht geschehen.</p> <p>Wie ist während der Bauzeit die Stromversorgung ? Da mein Haus und alle weiteren im Hintergrund mit oberirdischem Strom versorgt werden ist die Frage, gelingt dies ?</p> <p>Auf dem Bebauungsplanentwurf 2 kann ich keine Zufahrt zu WA2 hinterer Teil für Feuerwehr und DRK sehen. Wurde die Feuerwehr um eine Stellungnahme gebeten ?</p> <p>Ein im Bildmaterial mitgeliefertes Bild von der Löwenkreuzung aus zeigt, ein auf negative Weise sehr beeindruckendes Bild der zukünftigen Käsbühlstr. Man sieht nur ein übergroßes Gebäude und das Restaurant. Der Rest ist leider verschwunden. Eine tolle Ansicht des Ortskerns.</p> <p>Anzumerken wäre noch, dass ich Herrn BM Wörner gefragt habe, ob es möglich wäre meine Wiesengrundstücke (ca.2000 qm) die sich am Ortsausgang befinden in Bauland auszuweisen. Da dies Land ohne Zuordnung ist, wurde es abgelehnt.</p> <p>Wenn die Wohnungsnot wirklich so groß ist, wie immer behauptet wird, verstehe ich nicht warum dieses Angebot abgelehnt wird ?</p> <p>Es wäre für alle von Vorteil. Niemand würde sein Gesicht verlieren, der Investor könnte seine noch fehlenden Wohnungen bauen und wir müssten uns nicht den Rest unseres Lebens dieses unpassende Riesegebäude ansehen.</p> <p>Ich habe nichts gegen Bebauung, aber nicht so.</p> <p>Mein Vorschlag zur Käsbühlstr. 4 wäre: - an Stelle WA1 entweder 2-3 Reihenhäuser oder ein Gebäude mit 4 Wohnungen - an StelleWA2 vorderer Bereich max. 6 Wohnungen Bebauung wie jetzt an Stelle WA2 hinterer Teil ein 1-2 Familienhaus</p> <p>Gleiche Höhe und gleicher Abstand zum Nachbargebäude wie jetzt. Dies wären ca. 14 Wohneinheiten und damit völlig ausreichend für Heutensbach an dieser Stelle.</p> <p>Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und erwarte, dass die von uns aufgeführten Einwendungen in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen werden.</p> <div data-bbox="264 1720 1391 1863" style="background-color: black; height: 64px; width: 100%;"></div> <div data-bbox="1018 1863 1120 1908" style="text-align: right;">  </div>



12. September 2018



An das
Bürgermeisteramt Allmersbach im Tal

71573 Allmersbach im Tal

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf „Käsbühlstraße“ vom 24.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir können dem neuen Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen und legen Widerspruch ein mit folgenden Einwendungen und Begründungen:

Dieses Bauvorhaben ist eine Bausünde, die in dieser Größenordnung weithin sichtbar ist und Tür und Tor für weitere Bauvorhaben in diesen Dimensionen öffnet.

Es dürfen dem Bauherrn keine „ca. 26 Wohnungen“ ermöglicht werden. Laut BM Wörner liegt die Obergrenze bei maximal 25 Wohnungen, was er auch öffentlich geäußert hat. Ebenso wurde die Zusage von BM Wörner ... es wird niedriger ... nicht eingehalten. Im Gegenteil: Das hintere Gebäude wurde sogar noch ein Stockwerk höher.

Höhe und Gebäudegröße:

Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes nach hinten (WA2) beträgt im hinteren Teil 305,00 m ü.NN. Das sind nochmals 2,50 höher als im letzten Plan und somit nochmals höher als alle umliegenden Gebäude. Die direkt angrenzenden Gebäude haben eine FH von maximal 299,89 m ü.NN. Dies bedeutet, dass das neue Gebäude WA2 bis zu 5 m höher ist als die Nachbarbebauung und somit nicht zumutbar.

Auch ist es mit seiner Länge von 34 m inmitten kleinteiliger Bebauung ein riesiger Koloss, der weithin sichtbar ist. Bisher waren es 3 kleinere Gebäude mit geringerer Höhe. Ein Gebäude mit 34 m Länge ist nicht akzeptabel.

Das vorgesehene Flachdach ist unseres Erachtens nicht zulässig, da die umliegenden Gebäude (meistens Einfamilienhäuser) alle ein Sattel- oder Walmdach haben. Dies muss auch in den neuen Bebauungsplan so aufgenommen werden.

Nr.	Eingegangene Anregungen
14	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes an der Käsbühlstraße (WA1) wurde zwar etwas verringert, jedoch ist es durch die gestaffelte EFH immer noch 1,30 m höher als das Nachbargebäude. Auch hat sich am Abstand zum östlichen Nachbarn nicht viel verändert.</p> <p>Beim letzten Plan waren es 2,50 m, jetzt sind es knapp 5 m. Die Gebäudelänge mit über 30 m ist nahezu gleich geblieben.</p> <p>Die Dachneigung von 25° ist zu flach, hier müssen es mindestens 35-45 ° sein, um eine Angleichung an die vorhandene Bebauung zu gewährleisten.</p> <p><u>§ 34 BauGB:</u> Anpassung an die Nachbarbebauung – wird hier nicht eingehalten.</p> <p>Im Plantext Seite 3 steht :... Anknüpfen an die charakteristische Baustruktur der umliegenden Gebäude durch Berücksichtigung der Höhe, Dachform, Fassadengestaltung .. All dies ist hier nicht berücksichtigt.</p> <p><u>§ 15 BauNVO:</u> Rücksichtnahmegebot und nachbarschützende Wirkung. Was hier gebaut wird ist rücksichtslos gegenüber den Anliegern.</p> <p>Verschattung der Nachbargrundstücke und durch die Größe und Nähe erdrückende Wirkung. Wir fordern die Erstellung eines Schattenplans.</p> <p>Die Belüftung der östlich gelegenen Grundstücke ist nicht gewährleistet durch die Länge und die Höhe der beiden neuen Gebäude, da die Frischluftzufuhr von Westen her kommt. Hier wirkt vor allem das hintere Gebäude wie eine Barriere. Wir fordern die Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich der Belüftung.</p> <p>Warum wurden die bisher geplanten Einzelhäuser zu einem großen Block zusammengezogen?</p> <p><u>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe</u> ist zwar gestaffelt, beginnt aber immer ca. 3 m über Straßenniveau über der Tiefgarage erst auf Höhe der Wohnungen. Die EFH muss jedoch mittig Bauplatz auf Straßenniveau beginnen, nicht erst im ersten Stock.</p> <p><u>Für Allgemeine Wohngebiete ist maximal anzusetzen:</u> <u>GRZ 0,4 GFZ 1,2</u> Die GRZ von 0,4 wird hier überschritten und auf 0,5 festgesetzt. Warum ? Es gibt hierfür keine Notwendigkeit. Bei einer GRZ von 0,4 dürfen 640 qm überbaut werden, bei einer GRZ von 0,5 sind es schon 800 qm. In der Baubeschreibung steht ..“ die GFZ erhöht sich dementsprechend“. Das würde ca. 2.400 qm Geschoßfläche bedeuten und eine GFZ von über 1,5 ! Wird die Tiefgarage mit einbezogen in die GRZ und GFZ ? Das scheint uns hier nicht der Fall zu sein. Die überbaute Fläche für die Tiefgarage beträgt über 900 qm und das bedeutet eine GRZ von deutlich über 0,5.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
14	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf ist eine zulässige „Überschreitung der EFH von 0,30 m“ zugelassen und nochmals eine „Überschreitung der Gesamthöhe über der gewählten EFH von 0,30 m“.</p> <p>Dies bedeutet, bei Ausnutzung dieser beiden Überschreitungen – nochmals eine Erhöhung von insgesamt 0,60 m.</p> <p>Sind die Mindestabstandsflächen zum östlichen Nachbarn eingehalten?</p> <p>Im Plantext steht: ... Abgrabungen mit Mauern sind bis 2,50 m zulässig. Die Tiefgarage wird jedoch viel tiefer eingegraben mit einem Mindestabstand von zum Teil nur 1 m zum östlichen Nachbarn. Auch müssen auf dieser Seite noch zum Haus Stützmauern angebracht werden, da der Höhenunterschied bei 2-3 m liegt.</p> <p><u>Wir fordern ein Schaugerüst für beide Gebäude</u>, um eine reelle Darstellung der Baukörper sichtbar zu machen. Erst dann ist eine objektive Entscheidung durch den Gemeinderat möglich. Auch die Bevölkerung hat somit die Möglichkeit, die tatsächlichen Dimensionen der geplanten Bebauung zu sehen.</p> <p>Es wird immer behauptet: .. „nicht höher als der Löwen“... Das mag stimmen, aber der Löwen – Restaurant wie Hotel – haben ein Satteldach und stehen am tiefsten Punkt. Die Höhe dieser Gebäude wird so nicht wirklich wahrgenommen. Das nach hinten geplante neue Gebäude steht jedoch gestaffelt auf der Anhöhe und ist somit weithin sichtbar, zumal das Flachdach eine Wandhöhe von über 11 m zulässt.</p> <p><u>Parkplätze:</u> Die in der Tiefgarage eingezeichneten Parkplätze sind mit ca. 2 m viel zu schmal. Die Vorgaben sind in der Breite: zwischen 2,30 m und 2,50 m, Behindertenplätze sogar 3,50 m. Auch ist die Fahrgasse mit 5,60 m zu schmal, diese muss bei 90°-Parkplätzen mindestens 6,00 bis 6,50 m breit sein. Auf dem Außengelände sind ebenfalls nur 3-4 Stellplätze möglich. –Es werden mehr Parkplätze vorgetäuscht als tatsächlich vorhanden sind. – Besucherparkplätze fehlen immer noch, es sollten mindestens 5-7 Plätze auf dem Gelände für Besucher angeboten werden.</p> <p>Wo sind im Außenbereich die <u>Stellflächen für die ganzen Müllcontainer</u> und wo werden diese für die Abholung bereit gestellt? Auf der Straße? Hier ist kein Platz.</p> <p><u>§ 35 Abs. 1 LBO:</u> ...es müssen bei Neubauten /Mehrfamilienhäusern in einem Wohnstock barrierefreie Wohnungen angeboten werden, die Mindestanforderungen hierfür müssen vorhanden sein (Erreichbarkeit ohne Stufen, breitere Türen im Innenbereich, breitere Aufzüge, breitere Tiefgaragenstellplätze..) Findet dies hier Berücksichtigung? Vor allem bei den Tiefgaragenstellplätzen wurde nicht an Behinderten-Parkplätze gedacht.</p>

Nr. Eingegangene Anregungen

14

- 4 -

Die Hauseingangstüren des Gebäudes an der Käsbühlstraße gehen direkt auf die Fahrbahn. Es ist kein Gehweg vorhanden und auch kein Vorplatz. Die gleiche Situation gibt es bei den Tiefgaragen-Parkplätzen und bei der Ausfahrt der Tiefgarage. Direkt von der Garage auf die Fahrbahn. Dies bedeutet eine große Gefahr für vorbeilaufende Fußgänger – vor allem für Kinder.

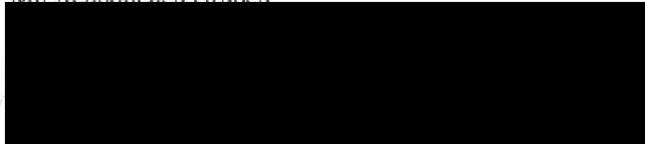
Aufgrund der Wohnungsgrößen im Gebäude an der Käsbühlstraße (WA1) ist davon auszugehen, dass es sich um speziell um Wohnungen für Wochenendpendler handelt (3-Zimmer-Wohnung mit 60 qm Wohnfläche, 2-Zimmer-Wohnung mit 43,5 qm Wohnfläche). Diese Zielgruppe hat ihren Lebensmittelpunkt jedoch nicht in Heutensbach und trägt somit auch nicht zu einer Revitalisierung des Ortes bei.

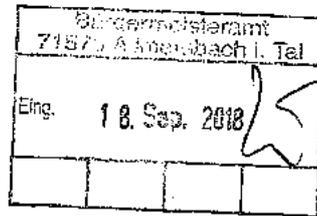
Es muss ausgeschlossen werden, dass die Wohnungen als Zweitwohnsitz oder Ferienwohnungen genutzt werden dürfen. Es ist nur eine Nutzung als Hauptwohnsitz zuzulassen, denn der „dringend benötigte Wohnraum“ soll für dauerhaft hier lebende Mitbürger und Familien geschaffen werden. Wir wollen keinen „Wochenend-Leerstand“ haben.

Die Visualisierungen vom Büro Ettle sind falsch, es ist nicht im geringsten die Ansicht von Heutensbach erkennbar. Hier wird versucht, Bürgermeister, Gemeinderat und Bevölkerung zu täuschen. Die Nachbarhäuser sind deutlich größer und höher dargestellt als in Wirklichkeit und es sind zum Teil Häuser eingezeichnet, die in dieser Form (mit Flachdach!) so gar nicht vorhanden sind. Auch wurden die Abstandsflächen zu den vorhandenen Häusern zu großzügig dargestellt. In unseren Augen ist dies Betrug.

Wir erwarten, dass die von uns angeführten Einwendungen in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen





An das
Bürgermeisteramt Allmersbach im Tal

Allmersbach, 17.09.2018

Herr Bürgermeister Wörner

71573 Allmersbach im Tal

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf „Käsbühstraße“ vom 24.07.2018.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wörner.

Nach intensiver Prüfung können wir dem neuen Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen.

Im Folgenden möchten wir unsere Einwände und Anregungen darstellen.

1. Allgemeines Wohngebiet

Es ist erfreulich, dass das Gebiet im neuen Entwurf als Allgemeines Wohngebiet und nicht mehr als Urbanes Gebiet ausgewiesen wird. Eine Begründung für die Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 fehlt allerdings.

2. Gebäudehöhen im Vergleich zum Entwurf vom 21.11.2017

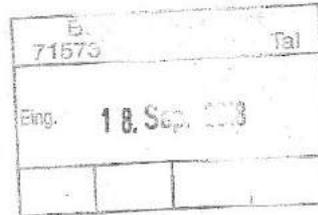
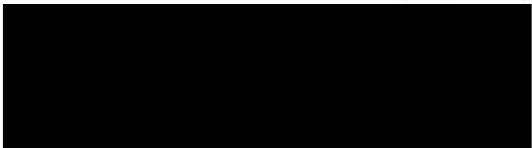
Durch die teilweise Anhebung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ergeben sich folgende Gebäudehöhen über NN:

	B-Plan 21.11.2017	B-Plan 24.07.2018	Differenz
Bereich WA1	302,00	West 299,70	- 2,30
		Ost 301,20	- 0,80
Bereich WA2	302,00	Nord 303,50	+ 1,50
		Süd 305,00	+ 3,00

Somit wird die Bebauung im Bereich WA2 um bis zu 3,00m höher. Eine deutliche Verschlechterung im Vergleich zum ersten Entwurf ist die Folge.

Nr.	Eingegangene Anregungen
15	<p data-bbox="347 472 576 506">3. Dachneigung</p> <p data-bbox="403 535 1318 658">Die Dachneigung in WA1 kann nun zwischen 25° und 35° liegen. Dies ist eine Reduzierung um 5° und führt zu einer Anhebung der Traufen um 50 bis 70 cm. Schon die im ersten Entwurf möglichen Dachneigungen von 30° - 40° sind im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu gering.</p> <p data-bbox="403 658 1286 748">Eine Dachneigung um 45° wäre angebracht. Im Vergleich zu einer Dachneigung von 25° würde dies zu einer Reduzierung der Traufhöhen um etwa 2,50 m führen, und somit der umliegenden Bebauung entsprechen.</p> <p data-bbox="403 748 1307 837">Die Gebäude im Gebiet WA2 haben mit ihren Flachdächern keinen Bezug zur umliegenden Bebauung. Durch geschickte Planung sind auch hier sicherlich geneigte Dächer möglich.</p> <p data-bbox="347 866 539 900">4. Dimension</p> <p data-bbox="403 900 1313 990">Die Gebäudehöhe des etwa 30m langen Gebäudes an der Käsbühstraße wird im östlichen Teil das höher liegende Haus Jägerstraße 2, noch um etwa 1,30m überragen.</p> <p data-bbox="403 990 1307 1135">Die Gebäude im Bereich WA2 haben weder in ihren Dimensionen, Länge und Höhe, als auch in ihren Dachneigungen keinen Bezug zur übrigen Bebauung. Obwohl die vorhandenen Nachbargebäude topografisch höher liegen, werden diese von der neuen bis zu 34,00m langen Bebauung um bis zu 5,00m überragt.</p> <p data-bbox="403 1135 906 1169">5.00m entsprechen etwa 2 Vollgeschossen.</p> <p data-bbox="403 1169 1195 1225">Im Vergleich zum Gasthof „Löwen“ entsteht eine Höhendifferenz von + 7,75m!</p> <p data-bbox="403 1225 1230 1370">Im schriftlichen Teil des neuen Entwurfes wird das Anknüpfen an die charakteristische Baustruktur der umliegenden Gebäude durch Berücksichtigung der Höhe, Dachform und Fassadengestaltung als Ziel angegeben. Das würde auch den Vorgaben des Baugesetzbuches §34 entsprechen.</p> <p data-bbox="403 1370 1297 1404">Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Vorgaben in keiner Weise.</p> <p data-bbox="347 1433 576 1467">5. Visualisierung</p> <p data-bbox="403 1496 1007 1529">Die Visualisierung des Bauvorhabens ist irreführend.</p> <ul data-bbox="403 1559 1291 1765" style="list-style-type: none"> - Nachbargebäude sind mit Walmdach statt mit Satteldach dargestellt. Dadurch wird ein größerer Abstand zum Bauvorhaben suggeriert. - Die umliegenden Gebäude sind teilweise zu hoch und mit zu vielen Geschossen dargestellt. Damit wird die Dimension des Bauvorhabens kaschiert - Eine nicht vorhandene Halle mit Flachdach erscheint in der Visualisierung und lässt die neue Bebauung angemessener erscheinen.

Nr.	Eingegangene Anregungen
15	<p data-bbox="360 528 651 562">6. Erschließung WA1</p> <p data-bbox="416 591 1305 801">Das Gebäude im Gebiet WA1 ist direkt auf die Grundstücksgrenze geplant und wird ausschließlich von der Käsbühlstraße aus erschlossen. Da kaum ein Abstand zur Straße vorhanden ist, erscheint die Erschließung des Gebäudes problematisch. Benutzer der Treppenhäuser und der Garagen befinden sich nach Verlassen des Hauses unmittelbar auf der Straße. Hier sind Unfälle vorprogrammiert.</p> <p data-bbox="360 920 421 954">Fazit</p> <p data-bbox="416 983 1326 1070">Eine Wohnbebauung auf dem vorhandenen Gelände ist sicherlich sinnvoll. Sie sollte aber im Maß und in der Gestaltung deutlich mehr Rücksicht auf die bestehende Bebauung nehmen.</p> <p data-bbox="416 1099 1305 1160">Aus den genannten Gründen legen wir Widerspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein.</p> <p data-bbox="360 1189 639 1223">Mit freundlichen Grüßen</p> 



Gemeinde Allmersbach im Tal
Herr Bürgermeister Wörner
Backnanger Str. 42
71573 Allmersbach im Tal

Allmersbach im Tal, 16.09.2018

Betreff: Zweiter Bebauungsplanentwurf „ Käsühlstrasse“ Heutensbach

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf erheben wir hiermit **erneut** Einspruch / legen wir hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

Es wurde eine Änderung von Urbanem Baugebiet zu allgemeinem Wohngebiet festgelegt, der Massive Baukörper wurde aber mit kleinen kosmetischen Veränderungen so belassen wie in der ersten Planung vorgestellt.

Wie Sie der klaren Definition der Baugebiete aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnehmen können, ist der Bau eines mehrstöckigen Wohnhauses in den nunmehr geplanten Dimensionen in einem Allgemeinen Wohngebiet / Dorfgebiet nicht zulässig und daher bezüglich einer Baufreigabe abzulehnen.

Die Giebelhöhe im vorderen Bereich WA1 wurde von 12m auf 9,7m ab neuer, erhöhter EFH (293,50) mit Satteldach reduziert und überragt die bestehende Bebauung um bis zu 1,3m.

Im hinteren Bereich WA2 wurde die Giebelhöhe von 12m auf 11,5m ab EFH mit Dachterrassenausbau und Begrünung reduziert und überragt die bestehende Bebauung um 3,5 - 5m.

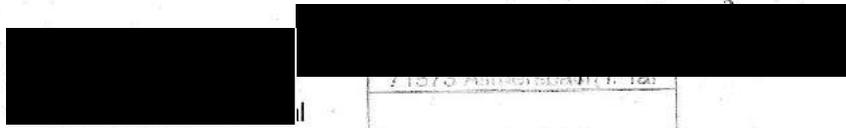
Das ist absolut unzureichend in Bezug auf die umliegende Bebauung, hier ist eine Anpassung an die umliegende Bebauung zwingend!

Die Ablehnung der Anpassung der EFH auf Straßenniveau wie ortsüblich ist nicht akzeptabel!

Da in Heutensbach keine massiven mehrgeschossigen Mehrfamiliengebäude bestehen, ist der geplante Neubau nach wie vor ein gravierender Einschnitt in das aktuelle ländliche Dorfbild und entspricht in keinem Fall einer attraktiven Wohnbebauung wie angeführt.

Der Versuch der Gemeinde auch jetzt über das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Fakten zu schaffen ist aus unserer Sicht höchst bedenklich und legt den Gedanken nahe, das hier nur Investorenpolitik auf Kosten der Bürger betrieben wird.

Nr.	Eingegangene Anregungen
16	<p>Die zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unzureichend, es fehlen Details zur geplanten Zuwegung zu den hinteren Gebäuden und für die Mülltonnenabstellplätze. Es sind weiterhin keine Zeichnungen zur Fassadengestaltung und zu den geplanten Stützmauern, welche bis 2,5m Höhe gebaut werden sollen vorhanden.</p> <p>Die Wohneinheiten wurden von vormals 35 auf nunmehr 26 reduziert, die veranschlagten 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit sind noch immer nicht ausreichend, da schon ein Besucher pro Wohneinheit einen Parkplatz beansprucht und somit nur noch 0,5 Parkplätze für die Bewohner je Wohneinheit zur Verfügung stehen würden.</p> <p>Allgemein haben Haushalte wegen der nötigen Mobilität bei Berufstätig schon zwei Autos, so dass das derzeitige „Parkraumkonzept“ absolut unzureichend ist. Argumentationen in Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs sind hier nicht zielführend, da die Verfügbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs an den Anforderungen des modernen Lebens mit hoher Flexibilität völlig vorbei geht.</p> <p>Fazit: Die kosmetischen Änderungen am vorherigen Bebauungsplan sind in Bezug auf die Gesamtwirkung der neuen Häuser nicht ausreichend, die Parksituation wird völlig unterschätzt, eine überholte und nicht zeitgemäße Verordnung für die Berechnung des Stellplatzbedarfes sollte hier nicht als Maßstab verwendet werden. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bauzeichnungen) sind nicht ausreichend und wesentliche Belange der Einwohner werden weiterhin nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen </p> <p>Unterschriften</p>



Gemeinde Allmersbach im Tal
Herr Bürgermeister Wörner
Backnanger Str. 42
71573 Allmersbach im Tal

Eing. 18. Sep. 2018			

Allmersbach im Tal, 16.09.2018

Betreff: Zweiter Bebauungsplanentwurf „Käsbühlstrasse“ Heutensbach

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf erhebe ich hiermit Einspruch / lege ich hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

Es wurde eine Änderung von Urbanem Baugebiet zu allgemeinem Wohngebiet festgelegt, der Massive Baukörper wurde aber mit kleinen kosmetischen Veränderungen so belassen wie in der ersten Planung vorgestellt.

Wie Sie der klaren Definition der Baugebiete aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnehmen können, ist der Bau eines mehrstöckigen Wohnhauses in den nunmehr geplanten Dimensionen in einem Allgemeinen Wohngebiet / Dorfgebiet nicht zulässig und daher bezüglich einer Baufreigabe abzulehnen.

Die Giebelhöhe im vorderen Bereich WA1 wurde von 12m auf 9,7m ab neuer, erhöhter EFH (293,50) mit Satteldach reduziert und überragt die bestehende Bebauung um bis zu 1,3m.

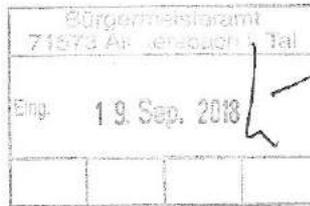
Im hinteren Bereich WA2 wurde die Giebelhöhe von 12m auf 11,5m ab EFH mit Dachterrassenausbau und Begrünung reduziert und überragt die bestehende Bebauung um 3,5 - 5m.

Das ist absolut unzureichend in Bezug auf die umliegende Bebauung, hier ist eine Anpassung an die umliegende Bebauung zwingend!
Die Ablehnung der Anpassung der EFH auf Straßenniveau wie ortsüblich ist nicht akzeptabel!

Da in Heutensbach keine massiven mehrgeschossigen Mehrfamiliengebäude bestehen, ist der geplante Neubau nach wie vor ein gravierender Einschnitt in das aktuelle ländliche Dorfbild und entspricht in keinem Fall einer attraktiven Wohnbebauung wie angeführt.

Der Versuch der Gemeinde auch jetzt über das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Fakten zu schaffen ist aus unserer Sicht höchst bedenklich und legt den Gedanken nahe, das hier nur Investorenpolitik auf Kosten der Bürger betrieben wird.

Nr.	Eingegangene Anregungen
17	<p>Die zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unzureichend, es fehlen Details zur geplanten Zuwegung zu den hinteren Gebäuden und für die Mülltonnenabstellplätze. Es sind weiterhin keine Zeichnungen zur Fassadengestaltung und zu den geplanten Stützmauern, welche bis 2,5m Höhe gebaut werden sollen vorhanden.</p> <p>Die Wohneinheiten wurden von vormals 35 auf nunmehr 26 reduziert, die veranschlagten 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit sind noch immer nicht ausreichend, da schon ein Besucher pro Wohneinheit einen Parkplatz beansprucht und somit nur noch 0,5 Parkplätze für die Bewohner je Wohneinheit zur Verfügung stehen würden.</p> <p>Allgemein haben Haushalte wegen der nötigen Mobilität bei Berufstätig schon zwei Autos, so dass das derzeitige „Parkraumkonzept“ absolut unzureichend ist. Argumentationen in Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs sind hier nicht zielführend, da die Verfügbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs an den Anforderungen des modernen Lebens mit hoher Flexibilität völlig vorbei geht.</p> <p>Fazit: Die kosmetischen Änderungen am vorherigen Bebauungsplan sind in Bezug auf die Gesamtwirkung der neuen Häuser nicht ausreichend, die Parksituation wird völlig unterschätzt, eine überholte und nicht zeitgemäße Verordnung für die Berechnung des Stellplatzbedarfes sollte hier nicht als Maßstab verwendet werden. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bauzeichnungen) sind nicht ausreichend und wesentliche Belange der Einwohner werden weiterhin nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, [Redacted Signature]</p> <p>Unterschrift</p>



Allmersbach, den 19.09.2018

An das
Bürgermeisteramt Allmersbach

71573 Allmersbach im Tal

Einwendungen gegen den zweiten Bebauungsplanentwurf "Käsbühlstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im zweiten, aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf "Käsbühlstraße" sind einige der zum ersten Entwurf vorgebrachten Einwendungen und Anregungen berücksichtigt und umgesetzt worden. Dies betrifft vor allem die Änderung der Gebietsart, die Erhöhung der Parkplatzanzahl und teilweise auch die Ausgestaltung des Baukörpers an der Käsbühlstraße (Bereich WA1). Andere zentrale Kritikpunkte am ersten Bebauungsplan haben hingegen im nunmehr vorgelegten, zweiten Entwurf keinerlei Minimierung oder Änderung erfahren und teilweise wurden sie sogar weiter ins Negative verstärkt.

Deshalb haben wir folgende Einwendungen und Anregungen zum zweiten Bebauungsplanentwurf "Käsbühlstraße":

1. Die **Höhe der Gebäude** wurde im Vergleich zum ersten Bebauungsplanentwurf nunmehr sogar noch erhöht:
 - Im ersten Bebauungsplanentwurf war für das gesamte Baufenster die absolute Höhe von **302 m ü.NN** (EFH: 290 m, GH: 12 m) definiert. In der Bürgerversammlung im April 2018 wurde dann von Seiten der Verwaltung versprochen, dass das Gebäude an der Käsbühlstraße ein Stockwerk niedriger werden soll, was zu einem um ca. 2,5 m niedrigeren Gebäude führen sollte.
 - Im zweiten Bebauungsplan sind nun folgende absolute Höhen ü.NN definiert:
 - Unteres Gebäude im Bereich WA1: **299,70 m** (EFH: 290,00 m, GH: 9,70 m)
 - Oberes Gebäude im Bereich WA1: **301,20 m** (EFH: 291,50 m, GH: 9,70 m)
 - Vorderes Gebäude im Bereich WA2: **303,50 m** (EFH: 293,00 m, GH: 11,50 m)
 - Hinteres Gebäude im Bereich WA2: **305,00 m** (EFH: 294,50 m, GH: 11,50 m)

Damit kann festgehalten werden, dass die Gebäudehöhen in WA1 höher sind als in der Bürgerversammlung zugesagt und dass vor allem die Gebäudehöhen in WA2 um 1,5 m (vorderer Teil) und um 3 m (hinterer Teil) höher sind als im ersten Bebauungsplanentwurf. Es ist uns in diesem Zusammenhang unerklärlich, wie im Fazit des Textteils des zweiten Bebauungsplans behauptet werden kann: "Die Höhe der Gebäude wurde deutlich verringert". Dies ist irreführend und suggeriert eine deutlich andere Sachlage. Eine falsche Vorstellung vermitteln ebenso die dem zweiten Bebauungsplanentwurf beigefügten Visualisierungen, die teilweise keinerlei Bezug zur tatsächlich Bebauung vor Ort aufweisen.

2. Das Gebäude im Bereich WA2 ist **viel zu massiv**:
 - Das Gebäude ist um 3,5 m bzw. im hinteren Teil sogar um 5 m höher als die benachbarten Gebäude. Dieser enorme Höhenunterschied verleiht dem Neubau einen "Hochhauscharakter" und passt nicht zur vorhandenen Bebauung.

Nr.	Eingegangene Anregungen
18	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <ul style="list-style-type: none"> • Das geplante, neue Gebäude ist 34 m lang und damit 14 m länger als das vorhandene Gebäude. Diese Gebäudelänge hat somit keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung und es stellt sich die Frage, warum man in WA2 nunmehr vom ursprünglichen Ansatz mit mehreren Gebäuden abgekommen ist. • Das gesamte Gebäude hat auf den 34 m Länge eine glatte, flächige Fassade und ist komplett strukturlos. Durch einen Versatz wie im Bereich WA1 wäre eine Auflockerung einfach möglich. • Im unteren Teil des Gebäudes in WA2 befindet sich eine durchgehende Tiefgarage. Warum deshalb der hintere Teil des Gebäudes 1,5 m höher werden muss, ist nicht ersichtlich. • Durch den massiven hinteren Baukörper sind ungünstige klimatische Entwicklungen wie eine stark beeinträchtigte Belüftung in diesem Bereich zu erwarten. <p>3. Die im zweiten Bebauungsplanentwurf definierten Dachneigungen sind nicht passend zur gegebenen Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für das Gebäude im Bereich WA1 ist nun eine Dachneigung zwischen 25° und 35° definiert. Dies sind 5° weniger als im ersten Bebauungsplanentwurf. Passend zur vorhandenen Bebauung wäre jedoch ein Dachneigung von 45°. • Die Flachdachdefinition in WA2 passt ebenfalls nicht zur vorhandenen Umgebungsbebauung, da es in Heutensbach bislang nur Häuser mit Satteldach gibt. <p>4. Die unter Punkt 1-3 ausgeführten Aspekte haben in WA2 ein Gebäude zur Folge haben, das einen weithin sichtbaren, massiven und ortuntypischen Fremdkörper im gegenwärtig noch weitgehend intakten Ortsbild sowie eine fatale Weichenstellung für die Zukunft darstellen wird. In unmittelbarer Dorfmitte wird damit für weitere Innenentwicklungsprojekte ein neuer Höhenstandard und somit ein neues Bezugsmaß geschaffen sowie einer von der gewachsenen, ortsprägenden Bebauung vollkommen losgelösten Beliebigkeit des Bauens das Feld bereitet. Die in naher Zukunft mithilfe von Landesmitteln avisierte, ganzheitlich angelegte und stadtplanerisch kompetent durchgeführte Dorfentwicklung wird dadurch bereits im Vorfeld konterkariert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint uns eine noch stärkere Einbeziehung der Stadtplanerin Frau Neuberger in das Projekt "Käsbühlstraße 4" dringend erforderlich, zumal sie bereits für den Bereich WA1 wichtige Impulse hinsichtlich einer modernen und zugleich ortsentprechenden Fassaden- und Gebäudegestaltung (z. B. was die stilbildenden architektonischen Mittel und Materialien in WA1 angeht) gegeben hat. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 34 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB), in dem es heißt:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Diese Forderung des Gesetzes sehen wir auch durch den zweiten Bebauungsplanentwurf in keiner Weise hinreichend erfüllt.</p> <p>5. Des Weiteren wollen wir erneut die ausgesprochen problematischen Folgen der geplanten Bebauung für die ohnehin bereits schwierige Park- und Verkehrssituation im Bereich der Käsbühl- und Bergstraße zu bedenken geben.</p>



Dass diesbezüglich von Seiten der Verwaltung jeweils a.) auf ein ohnehin demnächst vom Gemeinderat geplantes Parkraumkonzept und b.) auf eine gesetzlich nicht gegebene Verpflichtung zur Schaffung von Besucherparkplätzen verwiesen wird, trägt der gegebenen Problematik in keiner Weise Rechnung, weil durch **den nahe gelegenen Friedhof** (ebenfalls ohne hinreichende Besucherparkplätze) **ein weiterer, wesentlicher Wirkfaktor** gegeben ist. So könnte ein Parkverbot in der Käsbühl- und Bergstraße (oder deren Umwidmung in Spielstraßen) das Zuparken der beiden, landwirtschaftlich intensiv genutzten Straßen durch Besucher der Käsbühlstraße 4 und des Hotels verhindern, dies stünde dann allerdings diametral zum Interesse der Gemeinde, Friedhofsbesuchern bei Beerdigungen hinreichende Parkmöglichkeiten anzubieten. Damit wird deutlich, dass **jede Form der Regulierung des Parkgeschehens in der Käsbühl- und Bergstraße widerstreitende Aspekte in sich birgt**, welche bereits im Vorfeld eines derart großen Bauvorhabens im eng geschnittenen, alten Ortskern zwingend zu erörtern sind. Es bedarf aus unserer Sicht eines **klaren Park- und Verkehrskonzepts**, das einen realistischen und überlegten Rahmen für die **überhaupt mögliche, innerörtliche Nachverdichtung** in diesem Bereich steckt. Dass durch die Neubebauung der Käsbühlstraße 4 **auf die ohnehin nicht ungefährliche Löwenkreuzung ein weiterer Verkehrsdruck** zukommt und das Rückwärtsausparken aus den im EG von WA1 straßenseitig geplanten Stellplätzen aufgrund fehlender Gehwege ein **Gefahrenpotential für Fußgänger** (v.a. für Schulkinder) mit sich bringen wird, ist zudem zu betonen.

Fazit:

Zusammenfassend **stellen wir fest**, dass zentrale Punkte unserer, am 15.1.2018 eingereichten Einwendungen zum ersten Bebauungsplanentwurf nach wie vor Gültigkeit haben (so die Punkte 2,4,5 mit Blick auf das geforderte Parkplatzkonzept sowie die Punkte 6,7,8 in Teilen und die Punkte 11,12 v.a. WA2 betreffend) und dass in der zur Gemeinderatssitzung am 24.7.2018 vorgelegten Beantwortung der Anregungen mit **Beschlussvorschlägen** nicht in allen Details darauf eingegangen wurde. Die **vorgesehene Bebauung des Grundstücks Käsbühlstraße 4 ist auch im zweiten Bebauungsplanentwurf zu hoch, zu massiv und vollkommen unverhältnismäßig zum bestehenden Ortskern**. Der Ortskern würde dadurch seine Identität und Struktur komplett und unwiederbringlich verlieren

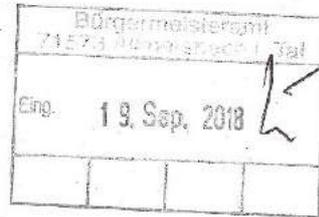
Wir betonen an dieser Stelle nochmals ausdrücklich, dass wir den dringenden Bedarf an Wohnungen sehen, eine Innenentwicklung aus ökologischen Gründen begrüßen und keineswegs prinzipiell gegen eine Bebauung des Grundstücks Käsbühlstraße 4 mit bezahlbaren Wohnungen sind. Allerdings sollte das geplante Gebäude in das vorhandene Ortsbild passen und auch die Bedürfnisse der hier bereits ansässigen Bürgerinnen und Bürger im Ortskern berücksichtigen. Unseres Erachtens muss auf alle Fälle gelten:

- Es darf kein Präzedenzfall für eine massive, ortsbilduntypische Bebauung in Heutensbach geschaffen werden.
- Das Gebot der Rücksichtnahme auf die bestehende Struktur und die bereits vor Ort lebenden Bewohner ist zu beachten.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken eingehend zu bedenken und zu berücksichtigen. Hierfür bedanken wir uns sehr herzlich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen





An die
Gemeinde Allmersbach i.T.
Backnanger Str. 42
71573 Allmersbach i.T.

Allmersbach im Tal, 18.9.2018

**Bebauung des Grundstücks Käsbühlstraße 4 in Heutensbach
Einspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im zweiten Bebauungsplanentwurf "Käsbühlstraße" sind einige der zum ersten Entwurf vorgebrachten Einwendungen und Anregungen umgesetzt worden. Dies betrifft vor allem die Änderung der Gebietsart, die Erhöhung der Parkplatzanzahl und teilweise auch die Ausgestaltung des Baukörpers an der Käsbühlstraße.

Andere zentrale Kritikpunkte am ersten Bebauungsplan haben hingegen keine Änderung erfahren bzw. wurden ins Negative verändert.

Deshalb sind wir mit dem ausgelegten Bebauungsplan nach wie vor nicht einverstanden.

Wir bringen folgende Einwendungen und Anregungen vor:

1. Die Höhe der Gebäude wurde im Vergleich zum ersten Bebauungsplanentwurf nunmehr sogar noch erhöht:

Im ersten Bebauungsplanentwurf war für das gesamte Baufenster die absolute Höhe von 302 m über NN vorgesehen

In der Bürgerversammlung im April 2018 wurde von Seiten der Verwaltung in Aussicht gestellt, dass das Gebäude an der Käsbühlstraße ein Stockwerk niedriger werden soll, was zu einem um ca. 2,5 m niedrigeren Gebäude führen sollte.

Im zweiten Bebauungsplan sind nun bis zu 305,00 m über NN vorgesehen.

Damit ist das Gebäude in Teilen höher als im 1. Entwurf.

Die Formulierung im Bebauungsplan „Die Höhe der Gebäude wurde deutlich verringert“ ist irreführend und verschleiert die eigentliche Sachlage.

Irreführend sind auch die dem Bebauungsplan beigelegten Visualisierungen.

2. Das Gebäude im Bereich WA2 ist zu massiv

Das Gebäude ist um 3,5 m bzw. im hinteren Teil sogar um 5 m höher als die benachbarten Gebäude. Dieser große Höhenunterschied verleiht dem Neubau einen "Hochhauscharakter" und passt in keiner Weise zur vorhandenen Bebauung.

Nr.	Eingegangene Anregungen
19	<p>Dem geplanten Gebäude fehlt die Gliederung: Das gesamte Gebäude hat auf den 34 m Länge eine glatte, flächige Fassade und ist strukturlos. Durch einen Versatz wie im Bereich WA1 wäre eine Auflockerung einfach möglich. Es stellt sich die Frage, warum man vom ursprünglichen Ansatz mit mehreren Gebäuden abgekommen ist.</p> <p>Das geplante, neue Gebäude ist 34 m lang und damit 14 m länger als das vorhandene Gebäude. Diese Gebäudelänge hat somit keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung. Der Grundriss des geplanten neuen Gebäudes zeigt überdeutlich, wie überdimensioniert diese im Vergleich zur vorhandenen Bebauung ist.</p> <p>3. Die geplanten Dachneigungen passen nicht zur vorhandenen Bebauung</p> <p>Die bisherige Bebauung weist eine Dachneigung von 45° auf. Dem steht bei der vorgelegten Planung eine Neigung zwischen 25° und 35° gegenüber. Ein großer Teil des Gebäudes soll sogar mit einem Flachdach versehen werden. In Heutensbach gibt es bisher nur Häuser mit Satteldach!</p> <p>4. Parkplatzsituation</p> <p>Es ist anzuerkennen, dass das Parkplatzangebot im Vergleich zum ersten Bebauungsplan verbessert wurde. Die vorgesehene Tiefgarage wird aber auf keinen Fall die jetzt schon an manchen Tagen in diesem Bereich vorhandene Parkplatznot entspannen! Zweifelloos werden Besucher des neuen Gebäudes ihre Fahrzeuge in den anliegenden Straßen abstellen und damit die Parkplatznot im Vergleich zur aktuellen Situation verschärfen.</p> <p>Zusammenfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorgesehene Bebauungsplanung hätte einen weithin sichtbaren, massiven und ortsuntypischen Baukörper zur Folge. Dies ist ein Fremdkörper im bisher einheitlich dörflichen Ortsbild von Heutensbach. • Wir befürchten einen Präzedenzfall und eine Weichenstellung für die Zukunft. • § 34 Abs.1 BauGB wird durch die geplante Bebauung missachtet. Darin ist festgelegt, dass sich Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen müssen und dass das „Ortsbild nicht beeinträchtigt“ werden darf.

Nr.	Eingegangene Anregungen
19	<ul style="list-style-type: none">• Man muss nicht Fehler wiederholen, die in den Sechzigerjahren gemacht wurden.• Es stellt sich die Frage, warum die Vorschläge der Stadtplanerin Frau Neuberger nicht mehr Eingang gefunden haben.• Die vorgelegte Planung zeigt, dass bei dem Projekt die Interessen der Bauherren über die Interessen der ortsansässigen Bevölkerung gestellt werden.• Die Planung zeigt auch, dass die konstruktiv vorgebrachten Bedenken und kompromissfähigen Vorschläge der ortsansässigen Bevölkerung bisher wenig Beachtung finden.• Wir fordern, dass zwischen den Interessen der Bauherren und den Bedürfnissen der umliegenden Bevölkerung ernsthaft nach einem Kompromiss gesucht wird. Und dieser wäre durchaus möglich!• Als Bewohner der Gemarkung Heutensbach fordern wir eine Dorfentwicklung mit Augenmaß! <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"><div data-bbox="309 1120 692 1240" style="background-color: black; width: 240px; height: 54px;"></div><div data-bbox="813 1120 1367 1240" style="background-color: black; width: 347px; height: 54px;"></div></div>



Allmersbach, den 15.09.2018

An das
Bürgermeisteramt Allmersbach
71573 Allmersbach

Bürgermeisteramt 71573 Allmersbach i. Tal			
Eing. 21. Sep. 2018			

Einwendungen gegen den zweiten Bebauungsplan "Käsbühlstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe folgende Einwendungen zum ausgelegten, zweiten Entwurf des Bebauungsplanes "Käsbühlstraße":

1. Das Parken in der Käsbühlstraße ist heute schon oft problematisch, v.a. durch Gäste des Gasthauses und Hotels Löwen sowie durch Friedhofsbesucher. Die Parkplatzsituation darf durch den geplanten Wohnblock nicht noch mehr verschlechtert werden. Der neue Entwurf weist keine Parkplätze für die Besucher der Käsbühlstraße 4 aus, so dass in der auch von den Landwirten stark genutzten Straße ein Park- und Verkehrschaos vorprogrammiert ist. Dass das zu bebauende Grundstück im klein gegliederten Ortskern mit nicht allzu breiten Straßen (ohne Gehweg) und nur wenigen Parkmöglichkeiten liegt, kann bei der Planung nicht weiter einfach ignoriert werden.
2. Die geplante Bebauung ist viel zu hoch und viel zu massiv; sie überragt alle benachbarten Gebäude um bis zu 5 m und wird als Fremdkörper von allen Seiten und von Weitem sichtbar sein. Auch passt die geplante Dachform des hinteren Gebäudes nicht in die Dächerlandschaft von Heutensbach. Wenn der jetzt vorliegende Plan umgesetzt wird, entsteht eine nicht mehr gut zu machende Bausünde, die das bisher noch sehr harmonische Dorfbild zerstören wird.
3. Die geplante Wohnanlage kann von der Feuerwehr und vom Rettungsdienst nur von der Käsbühlstraße aus erreicht werden. Wo sind die hierfür benötigten Flächen ausgewiesen? Wurde die örtliche Feuerwehr dazu schon einmal gehört?

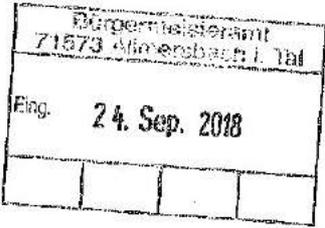
Es wird geheten, diese Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Sie erfolgen in der Erwartung, dass dem historisch gewachsenen Ortsbild und den Bedürfnissen aller im eng bebauten Ortskern von Heutensbach lebenden Bürgern Rechnung getragen wird.

Freundliche Grüße



Nr.	Eingegangene Anregungen
21	<div data-bbox="309 353 788 501" style="background-color: black; width: 300px; height: 66px; margin-bottom: 20px;"></div> <div data-bbox="1235 389 1350 416" style="text-align: right;">22.09.2018</div> <p data-bbox="320 629 587 680">An das Bürgermeisteramt Allmersbach im Tal</p> <p data-bbox="320 714 1182 741">Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf „Käsbühlstraße“ vom 24.07.2018</p> <p data-bbox="320 797 660 824">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="320 880 1225 907">ich kann dem neuen Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen und lege Widerspruch ein.</p> <p data-bbox="320 925 1321 976">Dieses Bauvorhaben ist eine Bausünde, die in dieser Größenordnung weithin sichtbar ist und Tür und Tor für weitere Bauvorhaben in diesen Dimensionen öffnet.</p> <p data-bbox="320 994 1337 1111">Es dürfen dem Bauherrn keine „ca. 26 Wohnungen“ ermöglicht werden. Laut BM Wörner liegt die Obergrenze bei maximal 25 Wohnungen, was er auch öffentlich geäußert hat. Ebenso wurde die Zusage von BM Wörner es wird niedriger nicht eingehalten. Im Gegenteil: Das hintere Gebäude wurde sogar noch ein Stockwerk höher.</p> <p data-bbox="320 1128 628 1155"><u>Höhe und Gebäudegröße:</u></p> <p data-bbox="320 1173 1353 1256">Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes an der Käsbühlstraße (WA1) wurde zwar etwas verringert, jedoch ist es durch die gestaffelte EFH immer noch 1,30 m höher als das Nachbargebäude. Auch hat sich am Abstand zum östlichen Nachbarn nicht viel verändert.</p> <p data-bbox="320 1274 1315 1326">Beim letzten Plan waren es 2,50 m, jetzt sind es knapp 5 m. Die Gebäudelänge mit über 30 m ist nahezu gleich geblieben.</p> <p data-bbox="320 1344 480 1370"><u>§ 34 BauGB:</u></p> <p data-bbox="320 1388 1007 1415">Anpassung an die Nachbarbebauung – wird hier nicht eingehalten.</p> <p data-bbox="320 1433 1289 1485">Im Plantext Seite 3 steht ... Anknüpfen an die charakteristische Baustruktur der umliegenden Gebäude durch Berücksichtigung der Höhe, Dachform, Fassadengestaltung ..</p> <p data-bbox="320 1503 692 1529">All dies ist hier nicht berücksichtigt.</p> <p data-bbox="320 1547 504 1574"><u>§ 15 BauNVO:</u></p> <p data-bbox="320 1592 1299 1644">Rücksichtnahmegebot und nachbarschützende Wirkung. Was hier gebaut wird ist rücksichtslos gegenüber den Anliegern.</p> <p data-bbox="320 1662 1273 1688">Verschattung der Nachbargrundstücke und durch die Größe und Nähe erdrückende Wirkung.</p> <p data-bbox="320 1706 1294 1733">Warum wurden die bisher geplanten Einzelhäuser zu einem großen Block zusammengezogen?</p> <p data-bbox="320 1751 456 1778"><u>Parkplätze:</u></p> <p data-bbox="320 1796 1310 1848">Die in der Tiefgarage eingezeichneten Parkplätze sind mit ca. 2 m viel zu schmal. Die Vorgaben sind in der Breite: zwischen 2,30 m und 2,50 m, Behindertenplätze sogar 3,50 m.</p> <p data-bbox="320 1865 1331 1917">Auch ist die Fahrgasse mit 5,60 m zu schmal, diese muss bei 90°-Parkplätzen mindestens 6,00 bis 6,50 m breit sein. Auf dem Außengelände sind ebenfalls nur 3-4 Stellplätze möglich.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
21	<p data-bbox="323 394 1066 421">Es werden mehr Parkplätze vorgetäuscht als tatsächlich vorhanden sind.</p> <p data-bbox="323 439 1326 521">Besucherparkplätze fehlen immer noch, es sollten mindestens 5-7 Plätze auf dem Gelände für Besucher angeboten werden. Oder sollen Besucher an der Hauptstraße parken, die sowieso schon täglich zugeparkt ist (Weissacher- und Rudersberger Straße).</p> <p data-bbox="323 584 1302 640">Wo sind im Außenbereich die <u>Stellflächen für die ganzen Müllcontainer</u> und wo werden diese für die Abholung bereit gestellt ? Auf der Käsbühlstraße? Hier ist kein Platz.</p> <p data-bbox="323 703 1350 875"><u>Die Visualisierungen vom Büro Etle</u> sind nicht wahrheitsgetreu. Es ist nicht im geringsten die Ansicht von Heutensbach erkennbar. Hier wird versucht, Bürgermeister, Gemeinderat und Bevölkerung zu täuschen. Die Nachbarhäuser sind deutlich größer und höher dargestellt als in Wirklichkeit und es sind zum Teil Häuser eingezeichnet, die in dieser Form (mit Flachdach!) so gar nicht vorhanden sind. Auch wurden die Abstandsflächen zu den vorhandenen Häusern zu großzügig dargestellt. In unseren Augen ist dies Täuschung.</p> <p data-bbox="323 893 1123 920">Der ganze Gebäudekomplex trägt in keiner Weise zur Ortsverschönerung bei!</p> <p data-bbox="323 938 1131 994">Ich erwarte, dass die von mir angeführten Einwendungen in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.</p> <p data-bbox="323 1050 584 1077">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="284 1146 501 1220" style="background-color: black; width: 136px; height: 33px; margin-top: 20px;"></div>



Gemeinde Allmersbach im Tal
Backnanger Str. 42
71573 Allmersbach im Tal

Allmersbach im Tal, 22.09.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wörner,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem am 13.08.2018 erneut ausgelegten Bebauungsplan Käsbühlstraße 4 möchten wir fristgerecht die folgenden Einwände vorbringen.

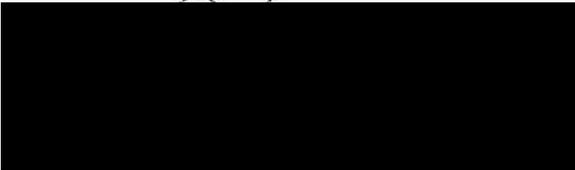
Zualiererst möchten wir festhalten, dass die Schaffung von Wohnraum natürlich mehr als notwendig ist. Die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten sollte jedoch stets in einem guten Verhältnis zum bestehenden Sozialraum stehen. Die Aussage im Textteil zu den erwartbaren Wohneinheiten erscheint uns mit der Angabe „ca. 26“ zu vage. In der stattgefundenen Bürgerversammlung war von einer Begrenzung auf maximal 25 die Rede.

Durch die zu erwartende Bewohner_innenzahl wird das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich auf jeden Fall stark zunehmen. Zudem ist des Weiteren, auch wenn den Bewohner_innen Tiefgaragenplätze zur Verfügung gestellt werden, mit einer Verschärfung der ohnehin schon angespannten Parkplatzsituation zu rechnen. Gibt es Überlegungen zum Parkraumkonzept und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit/ Schulwegesicherheit? Diese Punkte hatten wir bereits zur ersten Auslegung des Bebauungsplans benannt. Mit der erneuten Auslegung konnten diese jedoch nicht geklärt werden. Ebenso trifft dies auf die Sicherstellung von Rettungswegen zu, was bei der angestrebten Anzahl von Wohneinheiten unseres Erachtens eine hohe Priorität haben sollte.

Der neue Bebauungsplan legt das zu bebauende Grundstück nun als Wohngebiet fest, was nach LBO eine Flächennutzungszahl von 0,4 festlegt. Hier soll nun mit 0,5 eine Ausnahme gemacht werden. Aufgrund der Bebauungsdichte im Ortskern von Heutensbach sollte hier beim üblichen Maß geblieben werden.

Nimmt man die zulässigen Maße des Bebauungsplans ernst, so ergibt sich, dass insbesondere das zurückversetzte Gebäude die umliegenden Häuser um 3,50 m (vorderer Teil) bzw. 5,00 m (hinterer Teil) überragen wird. Das in diesem Bereich geplante Flachdach lässt die Gebäudehöhe zudem sehr massiv erscheinen. Bei einer realistischen Visualisierung würde dies sehr deutlich, was durch das Architekturbüro bisher leider nicht geschehen ist. Ebenso fehlt ein Beschattungsplan, wie er im ersten Auslegungsverfahren enthalten war.

Das Gebäude, welches direkt an die Käsbühlstraße angrenzt, würde ebenfalls höher als das angrenzende höher stehende Gebäude in der Käsbühlstr. 6. Durch die zur Käsbühlstr. ausgerichteten

Nr.	Eingegangene Anregungen
22	<p>Parkplätze wirkt das Gebäude als viergeschossig und kann nicht realistisch als dreigeschossig angesehen werden.</p> <p>Die in der Bürgerversammlung vorgestellten Entwürfe zeigten im hinteren Grundstücksteil eine mehrgliedrige Bebauung. Dies ist nach dem erneuten Bebauungsplanentwurf nun nicht mehr geplant. Ein zusammenhängendes Gebäude mit 34 m Länge und mindestens 11,50 m Höhe mit Flachdach ist deutlich zu massiv. Hier ist sicherlich mit klimatischen Nachteilen für die Anlieger zu rechnen. Wir sind der Überzeugung, dass eine „städtische“ Bebauung den Vorzügen des Lebens auf dem Land zuwiderläuft. Gerade wenn man an eine Revitalisierung des Ortsteils denkt, sollte dem Thema Lebensqualität (nicht nur bezogen auf die Schaffung hochwertigen und modernen Wohnraums – sondern auch auf die Beachtung von umgebenden Bebauungs- und Sozialstrukturen) ausreichend Raum gegeben werden. Anderenfalls ist die Schaffung eines Wohnkomplexes zu befürchten, dessen Bewohner_innen zur Wohnumgebung wenig Bezug haben. Das Dorf sollte Lebensort sein dürfen – nicht nur Wohnstandort.</p> <p>Insgesamt lässt sich festhalten, dass die geplante und nach dem ausliegenden Bebauungsplan mögliche Bebauung sich keinesfalls in die umgebende Struktur einfügt, sondern ein viel zu massiver Fremdkörper sein würde. Auf die Anlieger_innen wird nicht ausreichend Rücksicht genommen. Auch wenn das Flachdachgebäude von der Straße zurückversetzt wird, wird dies weithin aufgrund der Höhe sichtbar sein und einen markanten Punkt bilden. In diesem Ortsbereich sollten auch weiterhin Satteldächer üblich sein.</p> <p>Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass es für eine zukünftige Ortsentwicklung Überlegungen zu einem Gesamtkonzept benötigt, in die die Einwohner_innen einbezogen werden. Gerade aufgrund des noch fehlenden Gesamtkonzepts sollte eine Bebauungsplanänderung im Ortskern keine falschen Maßstäbe setzen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> 



Bürgermeisteramt 71573 Allmersbach im Tal			
Eing. 24. Sep. 2018			

An die Gemeindeverwaltung Allmersbach im Tal
71573 Allmersbach im Tal

Allmersbach im Tal, 20.09.2018

Einwände zum Bebauungsplan: Käsbühlstr.4, 71573 Allmersbach im Tal

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wörner,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

selbstverständlich befürworten wir neuen Wohnungsbau, jedoch in erträglichem Umfang!

Nachfolgend unsere Bedenken zu diesem Bebauungsplan.

Die Hauseingangstüren des Gebäudes an der Käsbühlstraße gehen von der Grenze direkt auf die Fahrbahn. Es ist kein Gehweg vorhanden und auch kein Vorplatz. Dies bedeutet eine große Gefahr für – vor allem für Kinder.

Die Straße ist sehr eng, jedoch konnte man bisher auf einem Randstreifen den Autos, LKW'S, landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Langholzwagen und der Feuerwehr ausweichen. Wie soll das in Zukunft funktionieren, wenn das Gebäude bis zur Straße vorgebaut wird? Wo können Kinder ihre Räder kurz abstellen, falls sie noch dringend etwas mitnehmen möchten, was sie vergessen haben. Direkt auf der Fahrbahn??

Wir haben uns viele Neubaugebiete angeschaut, doch nirgends gehen die Menschen direkt von der Haustüre mit einem Schritt auf die Straße!

Wo befinden sich Außenfahrradabstellplätze??

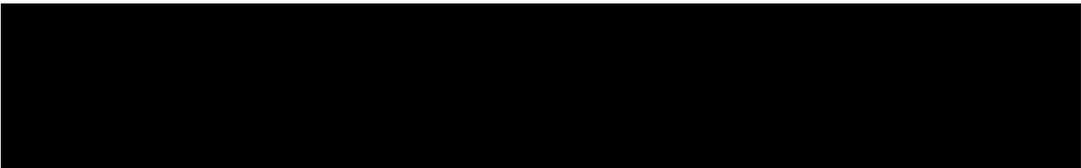
Bezugnehmend auf unseren Einwand vom 18.12.2017 möchten wir nochmals auf die bisher schon sehr belastete Parkplatzeituation im Bereich der Käsbühlstraße und der Bergstraße hinweisen. Da im Hotel Löwen momentan viele Personen mit Kleintransportern übernachten, ist die Käsbühlstr. bereits stark frequentiert. Unseres Erachtens kann dies durch weitere 25 Wohneinheiten nur zu Parkchaos führen. Mit Parkverbot wird das Problem nur verlagert!!

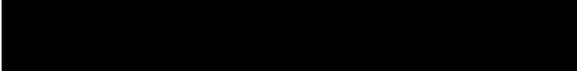
Wir Anwohner werden künftig sehr sensibel auf Parkverstöße reagieren und uns dann damit regelmäßig an die Gemeindeverwaltung wenden. Diese wir einen Arbeitsaufwand für die Angestellten der Gemeinde bedeuten, dem man jetzt bereits im Vorfeld entgegen wirken kann!

1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind definitiv zu wenig.

39 Parkplätze auf dem Grundstück?! Die in der Tiefgarage eingezeichneten Parkplätze sind mit ca. 2 m viel zu schmal. Die Vorgaben sind in der Breite zwischen 2,30 m und 2,50 m, bei Behindertenparkplätzen sogar bis 3,50 m. Auch ist die Fahrgasse mit 5,60 m zu schmal, diese muss bei 90°-Parkplätzen mindestens 6,00 bis 6,50 m breit sein. Auf dem

Nr.	Eingegangene Anregungen
23	<p>Außengeäude sind ebenfalls nur 3-4 Stellplätze möglich. – Es werden mehr Parkplätze vorgetäuscht, als tatsächlich vorhanden sind! – Wenn die Stellplätze von den künftigen Mietern aus Kostengründen nicht gemietet werden, dann stehen die Autos auf der Straße! In Bezug auf Ihre letzte Stellungnahme: „Es werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt Die Planung eines Parkplatzkonzepts wird nicht als erforderlich betrachtet.“ Meines Erachtens muss die Landesbauordnung in Richtung Parkplätze generell verändert werden. Wobei die Gemeinde für bestimmte Gebiete eine Erhöhung der Stellplätze auf bis zu 2 Stellplätzen bereits festlegen kann. (Vgl. § 74 Abs. 2 Nr. 2: ERHÖHUNG DER ZAHL DER NOTWENDIGEN KFZ-STELLPLÄTZE FÜR WOHNUNGEN.)</p> <p>Besucherparkplätze fehlen immer noch!</p> <p>Wo sind im Außenbereich die Stellflächen für die ganzen Müllcontainer, Altpapiercontainer, gelbe Tonnen und Biomülltonnen und wo werden diese für die Abholung bereitgestellt? Natürlich auf der Straße? Dort ist aber kein Platz! Man muss sich die Dimension der Müllcontainer erst einmal vorstellen können, welche oft 24 Stunden auf der Straße stehen!</p> <p>Wie sollen dann Fußgänger, insbesondere Schulkinder gefahrenfrei daran vorbeilaufen??</p> <p>Die Dimensionen der neuen Gebäude auf den Visualisierungen stimmen nicht. Sie haben einen Blickwinkel, der die Gebäude kürzer und niedriger wirken lässt. Die bestehende Landschaft ist nicht originalgetreu wiedergegeben, auf den Bildern sieht es aus wie eine ebene Fläche! Wir haben aber einen Höhenunterschied von der Käsbühnstraße zum höchsten Punkt des Platzes im Süden von 9 m. Die Abstände zu den vorhandenen Häusern wurden zu großzügig dargestellt. Der entscheidende Höhenschnitt von Westen fehlt! Hier ragt das Gebäude auf einer Länge von 34 m um 4 Stockwerke in die Höhe. Es dürfen dem Bauherrn keine „ca. 26 Wohnungen“ ermöglicht werden! Laut Bürgermeister Wörner liegt die Obergrenze bei maximal 25 Wohnungen. Dies wurde öffentlich in der Informationsveranstaltung von ihm gesagt!! Nach dem Bauplan ist die Höhe und Gebäudegröße jedoch wie folgt ausgelegt: Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes nach hinten (WA 2) beträgt im vorderen Bereich 303,50 m ü. NN, im hinteren Teil 305,00 m ü. NN. Das ist nochmals 2,50 m höher als im letzten Plan und somit nochmals deutlich höher als alle umliegenden Gebäude. Die direkt angrenzenden Gebäude haben eine Firsthöhe von maximal 299,89 m ü. NN. Also ist das neue Gebäude zwischen 3,50 und 5 m höher als die Nachbarbebauung. Das neue Gebäude nach hinten (WA 2) mit 34 m ist zu lang, es wirkt wie ein Koloss inmitten kleinteiliger Bebauung. Durch das Flachdach wird dieses Gebäude noch viel wuchtiger wahrgenommen als mit einem Giebeldach.</p> <p>Die Visualisierungen vom Büro Etle sind falsch! Es ist nicht im Geringsten die Ansicht von Heutensbach erkennbar. Hier wird versucht, Bürgermeister, Gemeinderat und Bevölkerung zu täuschen. Die Nachbarhäuser sind deutlich größer und höher dargestellt als in Wirklichkeit und es sind zum Teil Häuser eingezeichnet, die in dieser Form (mit Flachdach!) so gar nicht vorhanden sind. Auch wurden die Abstandsflächen zu den vorhandenen Häusern zu großzügig dargestellt. In unseren Augen ist dies eine gewollte Täuschung!</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
23	<p>Im Plantext Seite 3 steht: „...Anknüpfen an die charakteristische Baustruktur der umliegenden Gebäude durch Berücksichtigung der Höhe, Dachform, Fassadengestaltung...“ - Dies wird aber nicht berücksichtigt! - § 15 BauNVO: Rücksichtnahmegebot und nachbarschützende Wirkung. Was hier gebaut wird ist rücksichtslos! Es entsteht eine Verschattung der Nachbargrundstücke und durch die Größe und Nähe eine erdrückende Wirkung. Ein Schattenplan muss erstellt werden! Warum wurde bisher kein Schattenplan erstellt??</p> <p>Die Belüftung der östlich gelegenen Grundstücke ist nicht gewährleistet durch die Länge und die Höhe der beiden neuen Gebäude, da die Frischluftzufuhr von Westen herkommt. Hier wirkt das nach hinten stehende Gebäude wie eine Barriere. – Hier muss ein Gutachten erstellt werden! Warum wurden die bisher geplanten Einzelhäuser zu einem großen Block zusammengezogen? § 34 BauGB: Anpassung an die Nachbarbebauung!</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist zwar gestaffelt, beginnt aber immer ca. 3 m über dem Straßenniveau, über der Tiefgarage erst auf Höhe der Wohnungen. Die EFH muss jedoch mittig dem Bauplatz auf Straßenniveau beginnen, nicht erst im ersten Stockwerk! Im Plan ist eine zulässige „Überschreitung der EFH von 0,30 m“ zugelassen und nochmals eine Überschreitung der „Gesamthöhe über der gewählten EFH von 0,30 m“. Dies könnte im schlimmsten Fall eine Erhöhung von nochmals insgesamt 0,60 m bedeuten! Sind die Mindestabstandsflächen zum östlichen Nachbarn eingehalten?</p> <p>Wir fordern ein Schaugerüst für beide Gebäude erstellen zu lassen, um eine reelle Darstellung der Baukörper sichtbar zu machen! Bürgermeister Wörner hat an der Informationsveranstaltung eine Auspflockung der Gebäude zugesagt! Diese wurde nicht gemacht! Aus welchem Grund?? Erst dann ist eine objektive Entscheidung durch den Gemeinderat möglich. Auch die Bevölkerung hat somit die Möglichkeit, die tatsächlichen Dimensionen der geplanten Bebauung zu sehen.</p> <p>Wir appellieren nochmals an den von uns, für unser Wohl, gewählten Bürgermeister und an die von uns, für unser Wohl, gewählten Gemeinderäte/innen Ihre Entscheidung zum Wohl der bisherigen Einwohner und nicht zum Wohl eines fremden Investors zu fällen!</p> <p>Wie, liebe Gemeinderäte/innen, würde Ihre Entscheidung ausfallen, sollte dieses gigantische Projekt genau vor Ihrer Terrasse/Balkon verwirklicht werden?? Wir appellieren an Ihre Sachkenntnis und Ihre Menschlichkeit. Dieses Bauvorhaben ist eine Bausünde, die in dieser Größenordnung weithin sichtbar ist und Tür und Tor für weitere Bauvorhaben in diesen Dimensionen öffnet.</p> <p>Wohnungsbau ja bitte – aber im erträglichen Umfang und mit Rücksichtnahme auf die bisherigen Anwohner!</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> 



Bürgermeisteramt 71573 Allmersbach i. Tal	
Eing.	24. Sep. 2018

An die Gemeindeverwaltung Allmersbach im Tal
71573 Allmersbach im Tal

Allmersbach im Tal, 20.09.2018

Einwände zum Bebauungsplan: Käsbühlstr.4, 71573 Allmersbach im Tal

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wörner,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

selbstverständlich befürworte ich neuen Wohnungsbau, jedoch in erträglichem Umfang!

Bezugnehmend auf meinen Einwand vom 18.12.2017 möchte ich nochmals auf die bisher schon sehr belastete Parkplatzsituation im Bereich der Käsbühlstraße und der Bergstraße hinweisen. Meines Erachtens kann dies durch weitere 25 Wohneinheiten nicht verbessert werden! 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind definitiv zu wenig!

39 Parkplätze auf dem Grundstück?! Die in der Tiefgarage eingezeichneten Parkplätze sind mit ca. 2 m viel zu schmal. Die Vorgaben sind in der Breite zwischen 2,30 m und 2,50 m, bei Behindertenparkplätzen sogar bis 3,50 m. Auch ist die Fahrgasse mit 5,60 m zu schmal, diese muss bei 90°-Parkplätzen mindestens 6,00 bis 6,50 m breit sein. Auf dem Außengelände sind ebenfalls nur 3-4 Stellplätze möglich.

– Es werden mehr Parkplätze vorgetäuscht, als tatsächlich vorhanden sind. –
Wenn die Stellplätze von den künftigen Mietern aus Kostengründen nicht gemietet werden, dann stehen die Autos auf der Straße!

In Bezug auf Ihre letzte Stellungnahme: „Es werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt und somit mind. 39 Stellplätze entstehen. Laut der Landesbauordnung Baden - Württemberg (LBO BW) wäre ein Stellplatzfaktor von 1,3 ausreichend. Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die Anforderung nach § 74 LBO BW übererfüllt wird. Die Planung eines Parkplatzkonzepts wird nicht als erforderlich betrachtet.“ Meines Erachtens muss die Landesbauordnung in Richtung Parkplätze verändert werden, wobei die Gemeinde für bestimmte Gebiete eine Erhöhung der Stellplätze auf bis zu 2 Stellplätzen bereits festlegen kann. (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW: Erhöhung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen.)

Besucherparkplätze fehlen immer noch!
Wo befinden sich Außenfahrradabstellplätze??

Wo sind im Außenbereich die Stellflächen für die ganzen Müllcontainer, Altpapiercontainer, Gelbe Tonnen und Biomülltonnen? Und wo werden diese für die Abholung bereitgestellt? Natürlich auf der Straße. Dort ist aber kein Platz! Man muss sich die Dimension der Müllcontainer erst einmal vorstellen können, welche oft 24 Stunden auf der Straße stehen!

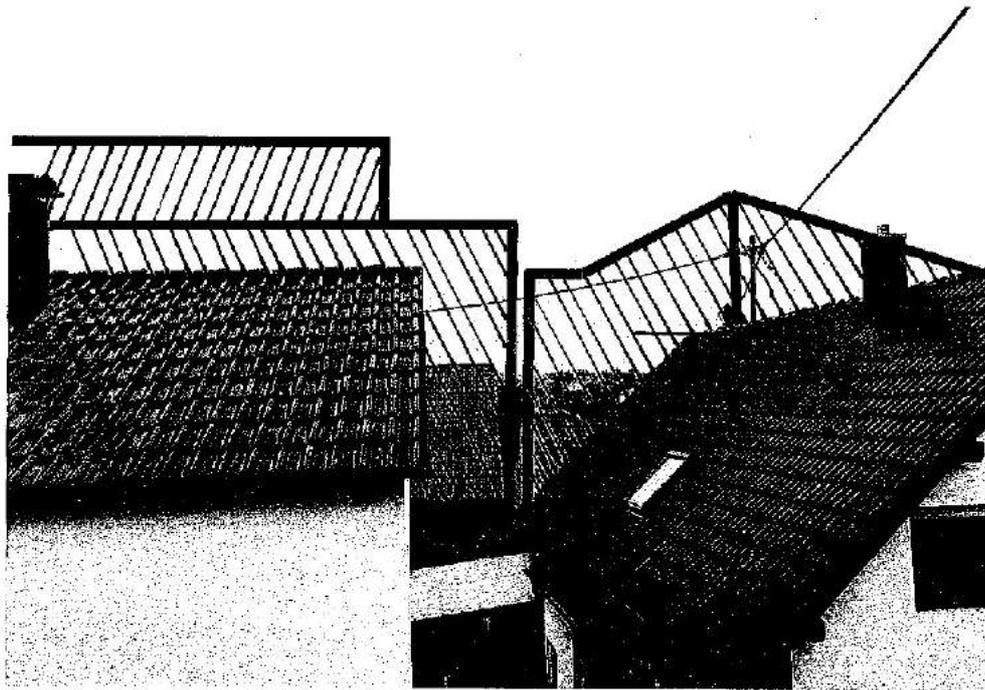
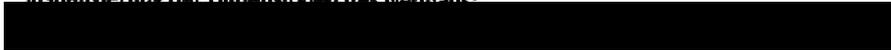
Die Hauseingangstüren des neuen Gebäudes an der Käsbühlstraße gehen von der Grenze direkt auf die Straße. Es ist kein Gehweg vorhanden und auch kein Vorplatz. Dies bedeutet eine große Gefahr für vorbeilaufende Fußgänger – vor allem für Kinder.

Nr.	Eingegangene Anregungen
24	<p>Die Straße ist sehr eng, jedoch konnte man bisher auf einem Randstreifen den Autos, LKW, landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Langholzwagen, Rettungskraftwagen und der Feuerwehr ausweichen. Wie soll das in Zukunft funktionieren, wenn das Gebäude bis zur Straße vorgebaut wird? Wo können Kinder ihre Räder kurz abstellen, falls sie noch dringend etwas mitnehmen möchten, was sie vergessen haben. Direkt auf der Fahrbahn??</p> <p>Ich habe mir viele Neubaugebiete angeschaut, doch nirgends stehen die Menschen durch einen Schritt, von der Haustüre aus, direkt auf der Straße!</p> <p>Die Dimensionen der neuen Gebäude auf den Visualisierungen stimmen nicht. Sie haben einen Blickwinkel, der die Gebäude kürzer und niedriger wirken lässt. Die bestehende Landschaft ist nicht originalgetreu wiedergegeben, auf den Bildern sieht es aus wie eine ebene Fläche! Wir haben hier aber einen Höhenunterschied von der Käsbühlstraße zum höchsten Punkt des Platzes im Süden von 9 m. Die Abstände zu den vorhandenen Häusern wurden zu großzügig dargestellt. Der entscheidende Höhenschnitt von Westen fehlt! Hier ragt das Gebäude auf einer Länge von 34 m um 4 Stockwerke in die Höhe. Es dürfen dem Bauherrn keine „ca. 26 Wohnungen“ ermöglicht werden! Laut Bürgermeister Wörner liegt die Obergrenze bei maximal 25 Wohnungen. Dies wurde öffentlich in der Informationsveranstaltung von ihm gesagt!! Nach dem Bauplan ist die Höhe und Gebäudegröße jedoch wie folgt ausgelegt: Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes nach hinten (WA 2) beträgt im vorderen Bereich 303,50 m ü. NN, im hinteren Teil 305,00 m ü. NN. Das ist nochmals 2,50 m höher als im letzten Plan und somit nochmals deutlich höher als alle umliegenden Gebäude. Die direkt angrenzenden Gebäude haben eine Firsthöhe von maximal 299,89 m ü. NN. Also ist das neue Gebäude zwischen 3,50 und 5 m höher als die Nachbarbebauung. Das neue Gebäude nach hinten (WA 2) mit 34 m ist zu lang, es wirkt wie ein Koloss inmitten kleinteiliger Bebauung. Durch das Flachdach wird dieses Gebäude noch viel wuchtiger wahrgenommen als mit einem Giebeldach.</p> <p>Die Visualisierungen vom Büro Ettle sind falsch! Es ist nicht im Geringsten die Ansicht von Heutensbach erkennbar. Hier wird versucht, Bürgermeister, Gemeinderat und Bevölkerung zu täuschen. Die Nachbarhäuser sind deutlich größer und höher dargestellt als in Wirklichkeit und es sind zum Teil Häuser eingezeichnet, die in dieser Form (mit Flachdach!) so gar nicht vorhanden sind. Auch wurden die Abstandsflächen zu den vorhandenen Häusern zu großzügig dargestellt. In meinen Augen ist dies eine gewollte Täuschung!</p> <p>Im Plantext Seite 3 steht: „...Anknüpfen an die charakteristische Baustruktur der umliegenden Gebäude durch Berücksichtigung der Höhe, Dachform, Fassadengestaltung...“ - Dies wird aber nicht berücksichtigt! - § 15 BauNVO: Rücksichtnahmegebot und nachbarschützende Wirkung. Was hier gebaut wird ist rücksichtslos! Es entsteht eine Verschattung der Nachbargrundstücke und durch die Größe und Nähe eine erdrückende Wirkung. Ein Schattenplan muss erstellt werden! Warum wurde kein Schattenplan erstellt??</p> <p>Die Belüftung der östlich gelegenen Grundstücke ist nicht gewährleistet durch die Länge und die Höhe der beiden neuen Gebäude, da die Frischluftzufuhr von Westen herkommt. Hier wirkt das nach hinten stehende Gebäude wie eine Barriere. – Hier muss ein Gutachten</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
24	<p>erstellt werden! Warum wurden die bisher geplanten Einzelhäuser zu einem großen Block zusammengezogen? § 34 BauGB: Anpassung an die Nachbarbebauung!</p> <p>Ich werde künftig in meinem Wohnzimmer keine Sonne und dadurch weniger Licht haben. Anbei habe ich ein Schaubild erstellt, das Ihnen die Perspektive von meinem Haus aus zeigt.</p> <p>Ich bin nicht der direkte Nachbar. Dazwischen wohnen noch Familie Meissner/Tetzlaff und Familie Jung. Für diese Familien steht dieser riesige Wohnklotz noch direkter vor den Fenstern / Terrassen / Balkonen.</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist zwar gestaffelt, beginnt aber immer ca. 3 m über dem Straßenniveau, über der Tiefgarage erst auf Höhe der Wohnungen. Die EFH muss jedoch mittig dem Bauplatz auf Straßenniveau beginnen, nicht erst im ersten Stockwerk! Im Plan ist eine zulässige „Überschreitung der EFH von 0,30 m“ zugelassen und nochmals eine Überschreitung der „Gesamthöhe über der gewählten EFH von 0,30 m“. Dies könnte im schlimmsten Fall eine Erhöhung von nochmals insgesamt 0,60 m bedeuten! Sind die Mindestabstandsflächen zum östlichen Nachbarn eingehalten?</p> <p>Ich fordere ein Schaugerüst für beide Gebäude erstellen zu lassen, um eine reelle Darstellung der Baukörper sichtbar zu machen! Bürgermeister Wörner hat an der Informationsveranstaltung eine Auspflöckung der Gebäude zugesagt! Diese wurde nicht gemacht! Aus welchem Grund?? Erst dann ist eine objektive Entscheidung durch den Gemeinderat möglich. Auch die Bevölkerung hat somit die Möglichkeit, die tatsächlichen Dimensionen der geplanten Bebauung zu sehen.</p> <p>Ich appelliere nochmals an den von uns Bürgern, für unser Wohl, gewählten Bürgermeister und an die von uns Bürgern, für unser Wohl, gewählten Gemeinderäte/innen Ihre Entscheidung zum Wohl der bisherigen Einwohner und nicht zum Wohl eines fremden Investors zu fällen!</p> <p>Wie, liebe Gemeinderäte/innen, würde Ihre Entscheidung ausfallen, sollte dieses gigantische Projekt genau vor Ihrer Terrasse oder Ihrem Balkon verwirklicht werden?? Ich appelliere an Ihre Sachkenntnis und Ihre Menschlichkeit. Dieses Bauvorhaben ist eine Bausünde, die in dieser Größenordnung weithin sichtbar ist und Tür und Tor für weitere Bauvorhaben in diesen Dimensionen öffnen soll.</p> <p>Der Artenschutz ist gewährleistet, wo bleibt der Schutz der bisherigen Anwohner? Sind wir nicht schutzwürdig?? Sehr traurig!</p> <p>Wohnungsbau ja bitte – aber im erträglichen Umfang und mit Rücksichtnahme auf die bisherigen Anwohner!</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> 

Anhang:

Visualisierung der Dimensionen der Neubaus:





23. September 2018

An die
Gemeindeverwaltung

71573 Allmersbach im Tal

71573 Allmersbach im Tal	
Eing. 24. Sep. 2018	

Erneute Auslegung Bebauungsplanentwurf Käsbühlstraße
Vom 24.7.2018 – Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplanentwurf vom 24.7.2018 habe ich folgende Einwendungen:

1. Gegenüber der ersten Fassung des Bebauungsplanentwurfs hat sich nicht viel zum Positiven verändert. Lediglich zwei kleine positive Änderungen wurden vorgenommen:
 - a) Gebäudehöhe des Gebäudes direkt an der Straße: Hier erfolgte zwar im westlichen Teil eine Reduzierung der Gebäudehöhe, im östlichen Teil wurde diese jedoch durch die Staffelung der Erdgeschoßfußbodenhöhe nahezu wieder ausgeglichen. Hier ist das neue Gebäude immer noch 1,30 m höher als die Nachbarbebauung.
 - b) Der Grenzabstand zum östlichen Nachbarn beim Gebäude WA 1 wurde tatsächlich von 2,50 m auf knapp 5 m verbreitert. Dies ist jedoch immer noch nicht ausreichend.
2. Im Gegensatz zum ersten Entwurf wurde das hintere Gebäude noch höher und länger, was unzumutbar für die Nachbarn ist. Durch die Staffelung der EFH ragt dieses Gebäude im südlichen Teil um 5 m !! über die umliegenden Gebäude hinaus. Auch ist es mit seinen 34 m Länge viel zu groß. Die umliegenden Häuser haben alle ein Sattel- oder Walmdach und sind kleine Einfamilienhäuser.
3. Die EFH ist zu hoch angesetzt, sie beginnt auf Höhe der Geschosse und nicht auf Höhe der Tiefgarage.
4. Flachdachbauten sind im ganzen Ortsbereich nicht vorhanden und dürfen auch hier nicht zugelassen werden.
5. Der ganze Bebauungsplan passt sich nicht in die umliegende Struktur einer dörflichen Bebauung ein. Es wird keinerlei Rücksicht auf die anliegenden Anwohner genommen.

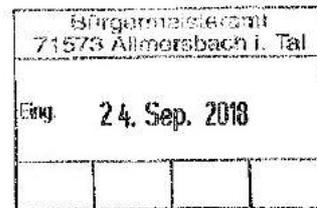
Nr.	Eingegangene Anregungen
25	<p data-bbox="746 412 799 439" style="text-align: center;">- 2 -</p> <p data-bbox="373 499 1307 678">6. Das Gebäude an der Käsbühlstraße steht immer noch direkt an der Straße – ohne nennenswerten Abstand zur Fahrbahn. Die Bewohner müssen direkt von der Hauseingangstüre auf die Straße treten. Ebenso verhält es sich mit den Garageneinfahrten. Die Autos kommen direkt von den Garagenstellplätzen auf die Fahrbahn. Für Fußgänger bedeutet dies ein hohes Gefahrenpotential, denn sie werden von den herausfahrenden Autos nicht wahrgenommen.</p> <p data-bbox="331 797 1307 918"><u>Fazit:</u> Eine solche Bebauung ist unzumutbar für den ganzen Ortsteil Heutensbach. Bezahlbaren Wohnraum schaffen heißt nicht „Bauen auf Teufel komm raus“, sondern es muß auch hier eine umsichtige und nachhaltige, in der Struktur sich einfügende Bauweise Vorrang haben.</p> <p data-bbox="331 949 1267 981">Ich hoffe, dass meine Einwendungen in den neuen Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p data-bbox="331 1068 592 1099">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="309 1099 692 1196" style="background-color: black; width: 240px; height: 43px; margin-left: 20px;"></div>



Allmersbach, den 24. September 2018

An das
Bürgermeisteramt Allmersbach im Tal

71573 Allmersbach im Tal



Einwendung gegen den zweiten Bebauungsplanentwurf „Käsbühlstraße“ vom 24.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir unsere Einwendung zum oben genannten Bebauungsplan darlegen und begründen:

In der öffentlichen Bürgerversammlung hat Herr Wörner zur Anzahl der Wohnungen den Anwesenden zugesichert, dass der geänderte Bebauungsplan eine **maximale Anzahl von 25 Wohnungen** vorsehen wird.

Mit der Aussage im Textteil unter 1.1: „Ziel ist es, 26 Wohneinheiten zu ermöglichen“ sind es mehr als die zugesicherten 25 Wohnungen und auch nicht **maximal 26**, sondern hiermit sind **mindestens 26 Wohnungen** oder mehr möglich, da im Text keine Einschränkung nach oben festgelegt wurde. Dies deckt sich nicht mit der Aussage von Herrn Wörner und wir möchten bitten, den Textteil dahingehend zu überprüfen und eine Begrenzung von maximalen 25 Wohneinheiten mit aufzunehmen.

Desweiteren hatte Herr Wörner einer Verminderung der Gebäudehöhe zugestimmt.

Diese wurde im vorderen Gebäudekomplex „WA1“ auch umgesetzt.

Der Bebauungsplan für den Bereich „WA2“ ermöglicht nun aber ein weit höheres Gebäude bzw. eine höhere Firsthöhe als im vorherigen Bebauungsplan.

Die Gebäudehöhe selbst wurde von 12,0 m auf 11,50m verringert.

Dafür wurde aber die EFH von bisher einheitlich 290,0 +/-0,5m auf 292,0 und 293,50 +/- 0,3m angehoben.

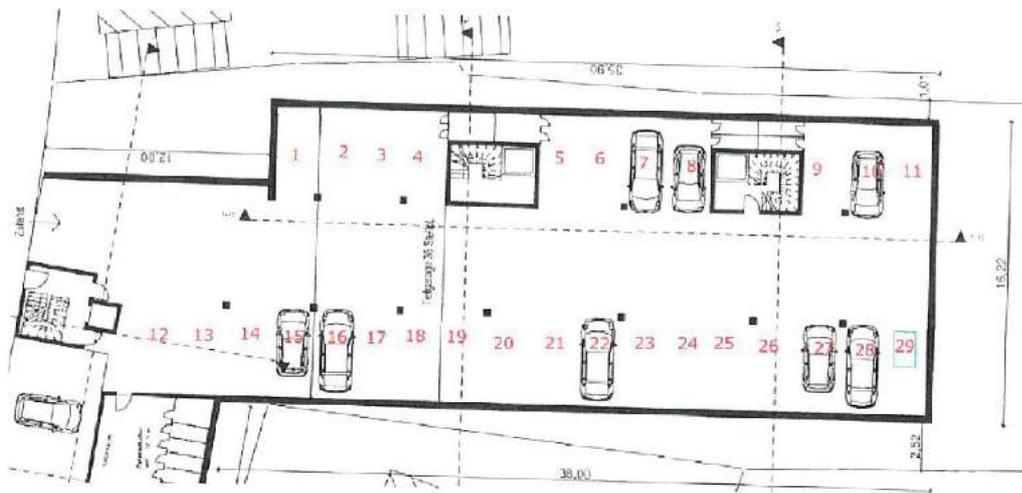
Dies bedeutet eine mögliche Firsthöhe auf 303,80 m ü. NN und im hinteren Komplex des WA2 eine Firsthöhe von 305,30 m ü. NN während die Firsthöhe der umliegenden Häuser im östlichen Bereich Firsthöhen von 299,89m und 299,96 aufweisen.

Die Firsthöhe vom Löwen mit 296,0 wird somit um 7,80m vorne bzw. 9,0m im hinteren Bereich überragt, noch dazu kommt, dass es sich nicht um die höchste Stelle eines Satteldaches handelt,

Nr.	Eingegangene Anregungen
26	<p>sondern um eine Flachdach, was über die gesamte bebaute Fläche in dieser Höhe den Löwen überragt.</p> <p>Dies ist unserer Meinung nicht vertretbar und eine massive Beeinträchtigung der direkten Nachbarn und des bestehenden Ortsbildes. Auch die durchgängige Länge des Baukörpers ist sehr massiv und passt sich absolut nicht in die vorhandene Bebauung ein.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang auf § 34 BauGB verweisen:</p> <p><i>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</i> <i>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>(2) ...</i> <i>(3) ...</i> <i>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:</i> <ol style="list-style-type: none"> b) <i>der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder</i> 2. <i>städtebaulich vertretbar ist und</i> 3. <i>auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</i> <p>Desweiteren sehen wir eine erhebliche, nicht zumutbare Belastung durch die Verschattung der bestehenden Bebauung. Ein Sonnenstandsplan sollte noch nachgereicht werden, soweit uns bekannt ist, wurde dieser bislang nicht erstellt.</p> <p>Ebenso hatte Herr Wörner in der Bürgerversammlung zugesagt, dass die Hausgrenzen an der Käsbühlstrasse durch das Büro Ettle kenntlich gemacht werden. Dies wurde unseres Wissens nach noch nicht ausgeführt.</p> <p>Der nächste Punkt unserer Einwendung betrifft die Beeinträchtigung des Straßenverkehrs und die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern. Diesen Punkt hatten wir bereits in unserer ersten Einwendung angegeben.</p> <p>Unserer Meinung nach besteht eine erhebliche Gefahr für Fußgänger, insbesondere Kinder und auch Radfahrer durch die Ausfahrten aus den Garagen entlang der Käsbühlstrasse. Um dort rückwärts im 90° Winkel direkt auf die Strasse auszuparken, kann der Fahrer die Strasse und den Bürgersteig erst uneingeschränkt einsehen, wenn das Fahrzeug knapp bis zur Hälfte herausgefahren ist.</p> <p>Fußgänger – insbesondere Kinder – aber auch der vom Löwen kommende Verkehr werden erst viel zu spät gesehen, da es sich nicht um seitlich offene Carports handelt, sondern um Garagen, die von Wänden eingeschlossen sind und somit keine ausreichende Sicht ermöglichen. Würde die Ausfahrt zuerst auf eine Grundstücksfläche und dann weiter über den Bürgersteig erfolgen, wäre dies weit weniger gefährlich. Aber das rückwärtige direkte Einfahren auf die Fahrbahn erscheint uns verkehrstechnisch an dieser Stelle zu gefährlich und sollte dort nicht zulässig sein.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
26	<p>In der Käsbühlstrasse sind auch viele Fahrradfahrer unterwegs und vor allem auch Kinder, die aufgrund mangelndem Bürgersteig mit Roller oder Fahrrad am Strassenrand entlang unterwegs sind.</p> <p>Wie wollen Sie dafür Sorge tragen, dass durch die Carports keine zusätzliche Gefahr für Personen oder auch für den fließenden Verkehr entsteht?</p> <p>Durch das neue Gebäude muss auf einer Länge von 30m auf ausfahrende Autos geachtet werden. Daran anschließend kommt sofort der Parkplatz vom Hotel Löwen, sodass Personen quasi ab der Ecke Jägerstrasse keine Möglichkeit mehr haben, sicher auf einem Bürgersteig zu laufen.</p> <p>Dieses Thema ist für uns nach wie vor besonders wichtig, da unser Sohn seit einer Woche in die Schule geht; wir versuchen ihm einen sicheren Schulweg zu zeigen und diesen mit ihm zu üben. Leider ist die Käsbühlstrasse in ihrer Gesamtheit für Fußgänger und Radfahrer ein sehr gefährlicher Abschnitt, ohne Bürgersteig, mit parkenden Autos, viel landwirtschaftlichem Verkehr und zu vielen Autos, die sich nicht an das Tempo 30 halten. Man ist gezwungen, auf der Fahrbahn zu laufen und dabei oft auch noch parkende Autos zu umgehen.</p> <p>Dies wird sich durch die zu erwartende Zunahme von parkenden Autos noch verschlechtern. Das Benutzen der gegenüberliegenden Seite ist aufgrund der parkenden Autos ebenfalls nicht möglich und wird sich noch verschärfen, wenn noch mehr Autos dort stehen.</p> <p>Wir möchten Sie eindringlich auffordern, dort eine Lösung zu finden, die alle Teilnehmer am Strassenverkehr, besonders die Fußgänger und Radfahrer ausreichend schützen.</p> <p>Zur Sicherstellung von Rettungswegen und Platz für Räumfahrzeuge haben wir ebenfalls unsere Bedenken schon geäußert und möchten auch hier nochmals daran erinnern, dass bereits jetzt oft die schmale Strasse durch parkende Autos für größere Fahrzeuge nicht befahrbar ist. Sobald das Postauto hält, muss der Verkehr dahinter warten.</p> <p>Die bisher schon angespannte Parksituation wird sich also in der Käsbühlstrasse als auch in den benachbarten Strassen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit noch verschlechtern.</p> <p>Es wurde hierzu kein Parkraumkonzept vorgeschlagen. Bei 25 Wohneinheiten wird immer mit einer gewissen Anzahl von Besuchern zu rechnen sein. Zusätzlich halten wir es trotz der 1,5 Stellplätze pro Wohnung in der heutigen Zeit und vor allem in einem Dorf, das keine eigene Infrastruktur aufweist, vor allem auch für junge Familien nicht realistisch, ohne 2. Fahrzeug auszukommen. Das wird nicht auf alle Wohneinheiten zutreffen, aber auf manche.</p> <p>Es muss deshalb ein Konzept für weitere Stellplätze vorgelegt werden.</p> <p>Derzeit wäre für die angenommenen 26 Wohneinheiten ein Parkplatzangebot von 39 Plätzen zu verwirklichen. Unserer Meinung nach können diese nicht verwirklicht werden.</p> <p>Wir möchten Sie deshalb bitten, dies nochmals eingehend zu überprüfen.</p> <p>Wir haben dies einmal genauer betrachtet: Im Bebauungsvorschlag von Herrn Ettle stehen in der Tiefgarage als Texthinweis „36 Stellplätze“. Laut Bebauungsplan müssten $26 \times 1,5 = 39$ Stellplätze gebaut werden.</p> <p>Wenn man den Plan ohne Vermaßung betrachtet, stehen dort 29 Parkplätze zur Verfügung zzgl. 7 eingezeichneten Garagen an der Strasse entlang, das sind in Summe 36, nicht aber 39!</p> <p>Wenn man pauschal die Gesamtlänge der Parkfläche mit 41,60 m durch die 18 eingezeichneten Parkplätze teilt, kommt man auf den Zentimeter genau auf die geforderten 2,30m.</p>

Allerdings sind in dieser Rechnung dann die eingezeichneten Stützpfeiler nicht berücksichtigt. Wenn man anhand der Bemaßung die Parkplatzbreiten einzeln misst, haben die Plätze unterschiedliche Breiten von 2,08m bis 2,34m zwischen den Pfeilern. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass mindestens der hinterste an der Wand lt. Garagenverordnung jeweils mind. 2,75m breit sein muss. Um diesen Platz zu gewährleisten, gehen dann bereits 2 der geplanten 36 Parkplätze verloren – somit sind es nur noch 34 von 39 Stellplätzen. Die Parkplätze 4,5,8 und 9 bieten Zugang zu Kellerräumen o.ä. hinter dem Treppenhaus. Diese können bei parkendem Auto nicht genutzt werden.



Aus dem dargestellten Plan ergibt sich desweiteren bei einer Außenbemaßung mit 16,22m abzgl. Wand eine Breite der Tiefgarage von ca. 15,70m. Ein Parkplatz muss eine Mindestlänge von 5m haben. 2 Parkplätze x 5m entsprechen 10m, verbleiben nur 5,70m für die erforderliche Fahrgasse, nicht die gesetzlich geforderte Breite von 6,50m. Dies gilt bei einer Parkplatzbreite von mindestens 2,30m, wie sie ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die Vorgaben haben wir der Verordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) entnommen:

Die Breite von Fahrgassen, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, muss mindestens den Anforderungen der folgenden Tabelle entsprechen; Zwischenwerte sind zulässig:

Anordnung der Garagenstellplätze zur Fahrgasse im Winkel von	Erforderliche Fahrgassenbreite (in m) bei einer Breite des Garagenstellplatzes von		
	2,3 m	2,4 m	2,5 m
90°	6,5	6	5,5
75°	5,5	5	5
60°	4,5	4	4
45°	3,5	3	3
bis 30°	3	3	3

Für Stellplätze, die am Ende der Fahrgasse in einem Winkel von 90° angeordnet sind, muss die Einfahrtsbreite mindestens 2,75 m betragen. Vor kraftbetriebenen Hebebühnen

Nr.
26

Eingegangene Anregungen

§ 4 Stellplätze und Fahrgassen, Frauenparkplätze

- (1) Garagenstellplätze müssen mindestens 5 m. hintereinander und parallel zur Fahrgasse angeordnete Garagenstellplätze mindestens 6 m lang sein.
- (2) Garagenstellplätze müssen mindestens 2,3 m breit sein. Diese Breite darf bis zu 0,1 m Abstand von jeder Längsseite der Stellplätze nicht durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sein. Satz 2 gilt nicht für Garagenstellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen. Garagenstellplätze für Behinderte müssen mindestens 3,50 m breit sein.

Sofern die Stützpfeiler korrekt eingezeichnet sind, muss man festhalten, dass eine Einfahrbreite von 2,08 am Pfeiler vorbei mit den meisten Autos nicht machbar ist, da die üblichen Modelle (auch die Kleinwagen) mit Seitenspiegeln bereits breiter als 2m sind.

Evtl. sind in einem Wohnhaus mit so vielen Einheiten auch Behinderten Parkplätze anzubieten? Wo werden die angebotenen Elektroautos geparkt? Diese bräuchten jeweils einen zusätzlichen Platz.

Hier sollte nochmals sichergestellt werden, dass die dargestellten Parkplätze auch später tatsächlich realisiert und genutzt werden können und wir möchten festhalten, dass im momentan vorgelegten Bebauungsvorschlag vom Büro Ettle eine Realisierung der benötigten Stellplätze nicht möglich ist.

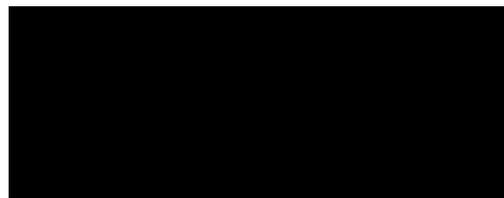
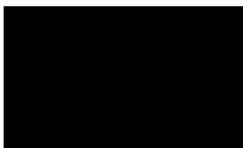
Wo sind Stellflächen für die Müllcontainer geplant? Wo werden die Tonnen zur Abholung bereit gestellt?

Da eine Bereitstellung auf dem Bürgersteig ausgeschlossen ist, sollte auch hier noch geklärt werden, wo die Container stehen können. Bei ca. 25 Wohneinheiten ergeben sich lt. einem online Tool der Abfallwirtschaftsbetriebe ca. ein Bedarf von 5 großen Containern für Restmüll und Papier und 3 großen Biomülltonnen mit 240L zzgl. gelbe Tonnen. Zu Nachbarn sollte lt. Empfehlung ein Abstand von 3 Metern eingehalten werden.

Bei einer Breite von ca. 130cm pro Container ergibt sich recht schnell ein nicht außer Acht zu lassender Platzbedarf, der bisher keine Berücksichtigung findet im Bebauungsplanvorschlag von Herrn Ettle. Im Plan ist dafür kein Platz benannt, die einzige Möglichkeit wäre vor den Fahrrädern (dort kann man den Text leider nicht lesen) Allerdings ist dort auf eine Länge von 4 Metern und Durchgang zum Waschraum unserer Meinung nach kein Platz für Müllcontainer.

Abschließend möchten wir an sie als Bürgermeister, Gemeinderat und vor allem auch als Bürger unseres Ortes appellieren, die Ausmaße des geplanten Gebäudes im Hinblick auf das allgemeine Ortsbild, die Weiterentwicklung von Heutensbach sowie die Weichenstellung für weitere Bauvorhaben in dieser massiven Form zu überdenken.

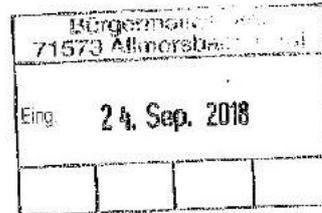
Mit freundlichen Grüßen





Allmersbach, den 24. September 2018

An das
Bürgermeisteramt Allmersbach im Tal
71573 Allmersbach im Tal



Einwendung gegen den zweiten Bebauungsplanentwurf „Käsbühlstraße“ vom 24.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir unsere Einwendung zum oben genannten **Bebauungsplan** darlegen und begründen:

In der öffentlichen Bürgerversammlung hat Herr Wörner zur Anzahl der Wohnungen den Anwesenden zugesichert, dass der geänderte Bebauungsplan eine **maximale Anzahl von 25 Wohnungen** vorsehen wird.

Mit der Aussage im Textteil unter I.1: „Ziel ist es, 26 Wohneinheiten zu ermöglichen“ sind es mehr als die zugesicherten 25 Wohnungen und auch nicht **maximal 26**, sondern hiermit sind **mindestens 26** Wohnungen oder mehr möglich, da im Text keine Einschränkung nach oben festgelegt wurde. Dies deckt sich nicht mit der Aussage von Herrn Wörner und wir möchten bitten, den Textteil dahingehend zu überprüfen und eine **Begrenzung** von maximalen 25 Wohneinheiten mit aufzunehmen.

Desweiteren hatte Herr Wörner einer Verminderung der Gebäudehöhe zugestimmt. Diese wurde im vorderen Gebäudekomplex „WA1“ auch umgesetzt. Der **Bebauungsplan** für den Bereich „WA2“ ermöglicht nun aber ein weit höheres Gebäude bzw. eine höhere **Firsthöhe** als im vorherigen Bebauungsplan. Die Gebäudehöhe selbst wurde von 12,0 m auf 11,50m verringert. Dafür wurde aber die EFH von bisher einheitlich 290,0 +/-0,5m auf 292,0 und 293,50 +/- 0,3m angehoben. Dies bedeutet eine mögliche Firsthöhe auf 303,80 m ü. NN und im hinteren Komplex des WA2 eine Firsthöhe von 305,30 m ü. NN während die Firsthöhe der umliegenden Häuser im östlichen Bereich Firsthöhen von 299,89m und 299,96 aufweisen.

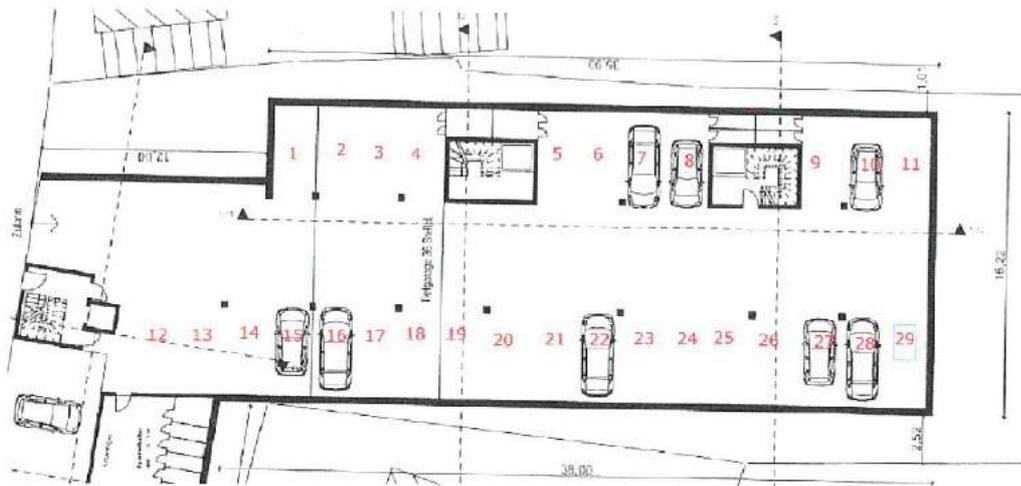
Nr.	Eingegangene Anregungen
27	<p>Die Firsthöhe vom Löwen mit 296,0 wird somit um 7,80m vorne bzw. 9,0m im hinteren Bereich überragt, noch dazu kommt, dass es sich nicht um die höchste Stelle eines Satteldaches handelt, sondern um eine Flachdach, was über die gesamte bebaute Fläche in dieser Höhe den Löwen überragt.</p> <p>Dies ist unserer Meinung nicht vertretbar und eine massive Beeinträchtigung der direkten Nachbarn und des bestehenden Ortsbildes. Auch die durchgängige Länge des Baukörpers ist sehr massiv und passt sich absolut nicht in die vorhandene Bebauung ein.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang auf § 34 BauGB verweisen:</p> <p><i>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</i> <i>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>(2) ...</i> <i>(3) ...</i> <i>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: <ol style="list-style-type: none"> b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder 2. städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. <p>Desweiteren sehen wir eine erhebliche, nicht zumutbare Belastung durch die Verschattung der bestehenden Bebauung. Ein Sonnenstandsplan sollte noch nachgereicht werden, soweit uns bekannt ist, wurde dieser bislang nicht erstellt.</p> <p>Ebenso hatte Herr Wörner in der Bürgerversammlung zugesagt, dass die Hausgrenzen an der Käsbühlstrasse durch das Büro Ettle kenntlich gemacht werden. Dies wurde unseres Wissens nach noch nicht ausgeführt.</p> <p>Der nächste Punkt unserer Einwendung betrifft die Beeinträchtigung des Straßenverkehrs und die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern. Diesen Punkt hatten wir bereits in unserer ersten Einwendung angegeben.</p> <p>Unserer Meinung nach besteht eine erhebliche Gefahr für Fußgänger, insbesondere Kinder und auch Radfahrer durch die Ausfahrten aus den Garagen entlang der Käsbühlstrasse. Um dort rückwärts im 90° Winkel direkt auf die Strasse auszufahren, kann der Fahrer die Strasse und den Bürgersteig erst uneingeschränkt einsehen, wenn das Fahrzeug knapp bis zur Hälfte herausgefahren ist. Fußgänger – insbesondere Kinder – aber auch der vom Löwen kommende Verkehr werden erst viel zu spät gesehen, da es sich nicht um seitlich offene Carports handelt, sondern um Garagen, die von Wänden eingeschlossen sind und somit keine ausreichende Sicht ermöglichen. Würde die Ausfahrt zuerst auf eine Grundstücksfläche und dann weiter über den Bürgersteig erfolgen, wäre</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen
27	<p>dies weit weniger gefährlich. Aber das <i>rückwärtige</i> direkte Einfahren auf die Fahrbahn erscheint uns verkehrstechnisch an dieser Stelle zu gefährlich und sollte dort nicht zulässig sein.</p> <p>In der Käsbühlstrasse sind auch viele Fahrradfahrer unterwegs und vor allem auch Kinder, die aufgrund mangelndem Bürgersteig mit Roller oder Fahrrad am Strassenrand entlang unterwegs sind.</p> <p>Wie wollen Sie dafür Sorge tragen, dass durch die Carports keine zusätzliche Gefahr für Personen oder auch für den fließenden Verkehr entsteht?</p> <p>Durch das neue Gebäude muss auf einer Länge von 30m auf ausfahrende Autos geachtet werden. Daran anschließend kommt sofort der Parkplatz vom Hotel Löwen, sodass Personen quasi ab der Ecke Jägerstrasse keine Möglichkeit mehr haben, sicher auf einem Bürgersteig zu laufen.</p> <p>Dieses Thema ist für uns nach wie vor besonders wichtig, da unser Sohn seit einer Woche in die Schule geht; wir versuchen ihm einen sicheren Schulweg zu zeigen und diesen mit ihm zu üben. Leider ist die Käsbühlstrasse in ihrer Gesamtheit für Fußgänger und Radfahrer ein sehr gefährlicher Abschnitt, ohne Bürgersteig, mit parkenden Autos, viel landwirtschaftlichem Verkehr und zu vielen Autos, die sich nicht an das Tempo 30 halten. Man ist gezwungen, auf der Fahrbahn zu laufen und dabei oft auch noch parkende Autos zu umgehen.</p> <p>Dies wird sich durch die zu erwartende Zunahme von parkenden Autos noch verschlechtern. Das Benutzen der gegenüberliegenden Seite ist aufgrund der parkenden Autos ebenfalls nicht möglich und wird sich noch verschärfen, wenn noch mehr Autos dort stehen.</p> <p>Wir möchten Sie eindringlich auffordern, dort eine Lösung zu finden, die alle Teilnehmer am Strassenverkehr, besonders die Fußgänger und Radfahrer ausreichend schützen.</p> <p>Zur Sicherstellung von Rettungswegen und Platz für Räumfahrzeuge haben wir ebenfalls unsere Bedenken schon geäußert und möchten auch hier nochmals daran erinnern, dass bereits jetzt oft die schmale Strasse durch parkende Autos für größere Fahrzeuge nicht befahrbar ist. Sobald das Postauto hält, muss der Verkehr dahinter warten.</p> <p>Die bisher schon angespannte Parksituation wird sich also in der Käsbühlstrasse als auch in den benachbarten Strassen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit noch verschlechtern.</p> <p>Es wurde hierzu kein Parkraumkonzept vorgeschlagen. Bei 25 Wohneinheiten wird immer mit einer gewissen Anzahl von Besuchern zu rechnen sein. Zusätzlich halten wir es trotz der 1,5 Stellplätze pro Wohnung in der heutigen Zeit und vor allem in einem Dorf, das keine eigene Infrastruktur aufweist, vor allem auch für junge Familien nicht realistisch, ohne 2. Fahrzeug auszukommen. Das wird nicht auf alle Wohneinheiten zutreffen, aber auf manche.</p> <p>Es muss deshalb ein Konzept für weitere Stellplätze vorgelegt werden.</p> <p>Derzeit wäre für die angenommenen 26 Wohneinheiten ein Parkplatzangebot von 39 Plätzen zu verwirklichen. Unserer Meinung nach können diese nicht verwirklicht werden.</p> <p>Wir möchten Sie deshalb bitten, dies nochmals eingehend zu überprüfen.</p> <p>Wir haben dies einmal genauer betrachtet:</p> <p>Im Bebauungsvorschlag von Herrn Ettle stehen in der Tiefgarage als Texthinweis „36 Stellplätze“. Laut Bebauungsplan müssten $26 \times 1,5 = 39$ Stellplätze gebaut werden.</p> <p>Wenn man den Plan ohne Vermaßung betrachtet, stehen dort 29 Parkplätze zur Verfügung zzgl. 7 eingezeichneten Garagen an der Strasse entlang, das sind in Summe 36, nicht aber 39!</p>

Nr. Eingegangene Anregungen

27

Wenn man pauschal die Gesamtlänge der Parkfläche mit 41,60 m durch die 18 eingezeichneten Parkplätze teilt, kommt man auf den Zentimeter genau auf die geforderten 2,30m. Allerdings sind in dieser Rechnung dann die eingezeichneten Stützpfeiler nicht berücksichtigt. Wenn man anhand der Bemaßung die Parkplatzbreiten einzeln misst, haben die Plätze unterschiedliche Breiten von 2,08m bis 2,34m zwischen den Pfeilern. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass mindestens der hinterste an der Wand lt. Garagenverordnung jeweils mind. 2,75m breit sein muss. Um diesen Platz zu gewährleisten, gehen dann bereits 2 der geplanten 36 Parkplätze verloren – somit sind es nur noch 34 von 39 Stellplätzen. Die Parkplätze 4,5,8 und 9 bieten Zugang zu Kellerräumen o.ä. hinter dem Treppenhaus. Diese können bei parkendem Auto nicht genutzt werden.



Aus dem dargestellten Plan ergibt sich desweiteren bei einer Außenbemaßung mit 16,22m abzgl. Wand eine Breite der Tiefgarage von ca. 15,70m. Ein Parkplatz muss eine Mindestlänge von 5m haben. 2 Parkplätze x 5m entsprechen 10m, verbleiben nur 5,70m für die erforderliche Fahrgasse, nicht die gesetzlich geforderte Breite von 6,50m. Dies gilt bei einer Parkplatzbreite von mindestens 2,30m, wie sie ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die Vorgaben haben wir der **Verordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO)** entnommen:

Die Breite von Fahrgassen, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, muss mindestens den Anforderungen der folgenden Tabelle entsprechen; Zwischenwerte sind zulässig:

Anordnung der Garagenstellplätze zur Fahrgasse im Winkel von	Erforderliche Fahrgassenbreite (in m) bei einer Breite des Garagenstellplatzes von		
	2,3 m	2,4 m	2,5 m
90°	6,5	6	5,5
75°	5,5	5	5
60°	4,5	4	4
45°	3,5	3	3
bis 30°	3	3	3

Für Stellplätze, die am Ende der Fahrgasse in einem Winkel von 90° angeordnet sind, muss die Einfahrtsbreite mindestens 2,75 m betragen. Vor kraftbetriebenen Hebebühnen

Nr.	Eingegangene Anregungen
27	<p>§ 4 Stellplätze und Fahrgassen, Frauenparkplätze</p> <p>(1) Garagenstellplätze müssen mindestens 5 m, hintereinander und parallel zur Fahrgasse angeordnete Garagenstellplätze mindestens 8 m lang sein.</p> <p>(2) Garagenstellplätze müssen mindestens 2,3 m breit sein. Diese Breite darf bis zu 0,1 m Abstand von jeder Längsseite der Stellplätze nicht durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sein. Satz 2 gilt nicht für Garagenstellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen. Garagenstellplätze für Behinderte müssen mindestens 3,50 m breit sein.</p> <p>Sofern die Stützpfeiler korrekt eingezeichnet sind, muss man festhalten, dass eine Einfahrbreite von 2,08 m am Pfeiler vorbei mit den meisten Autos nicht machbar ist, da die üblichen Modelle (auch die Kleinwagen) mit Seitenspiegeln bereits breiter als 2m sind. Evtl. sind in einem Wohnhaus mit so vielen Einheiten auch Behinderten Parkplätze anzubieten? Wo werden die angebotenen Elektroautos geparkt? Diese bräuchten jeweils einen zusätzlichen Platz.</p> <p>Hier sollte nochmals sichergestellt werden, dass die dargestellten Parkplätze auch später tatsächlich realisiert und genutzt werden können und wir möchten festhalten, dass im momentan vorgelegten Bebauungsvorschlag vom Büro Ettle eine Realisierung der benötigten Stellplätze nicht möglich ist.</p> <p>Wo sind Stellflächen für die Müllcontainer geplant? Wo werden die Tonnen zur Abholung bereit gestellt? Da eine Bereitstellung auf dem Bürgersteig ausgeschlossen ist, sollte auch hier noch geklärt werden, wo die Container stehen können. Bei ca. 25 Wohneinheiten ergeben sich lt. einem online Tool der Abfallwirtschaftsbetriebe ca. ein Bedarf von 5 großen Containern für Restmüll und Papier und 3 großen Biomülltonnen mit 240L zzgl. gelbe Tonnen. Zu Nachbarn sollte lt. Empfehlung ein Abstand von 3 Metern eingehalten werden.</p> <p>Bei einer Breite von ca. 130cm pro Container ergibt sich recht schnell ein nicht außer Acht zu lassender Platzbedarf, der bisher keine Berücksichtigung findet im Bebauungsplanvorschlag von Herrn Ettle. Im Plan ist dafür kein Platz benannt, die einzige Möglichkeit wäre vor den Fahrrädern (dort kann man den Text leider nicht lesen) Allerdings ist dort auf eine Länge von 4 Metern und Durchgang zum Waschraum unserer Meinung nach kein Platz für Müllcontainer.</p> <p>Abschließend möchten wir an sie als Bürgermeister, Gemeinderat und vor allem auch als Bürger unseres Ortes appellieren, die Ausmaße des geplanten Gebäudes im Hinblick auf das allgemeine Ortsbild, die Weiterentwicklung von Heutensbach sowie die Weichenstellung für weitere Bauvorhaben in dieser massiven Form zu überdenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Kämmerer-Vertrauenssachbearbeiter</p>