

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Leingarten  
Gemarkung: Großgartach

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

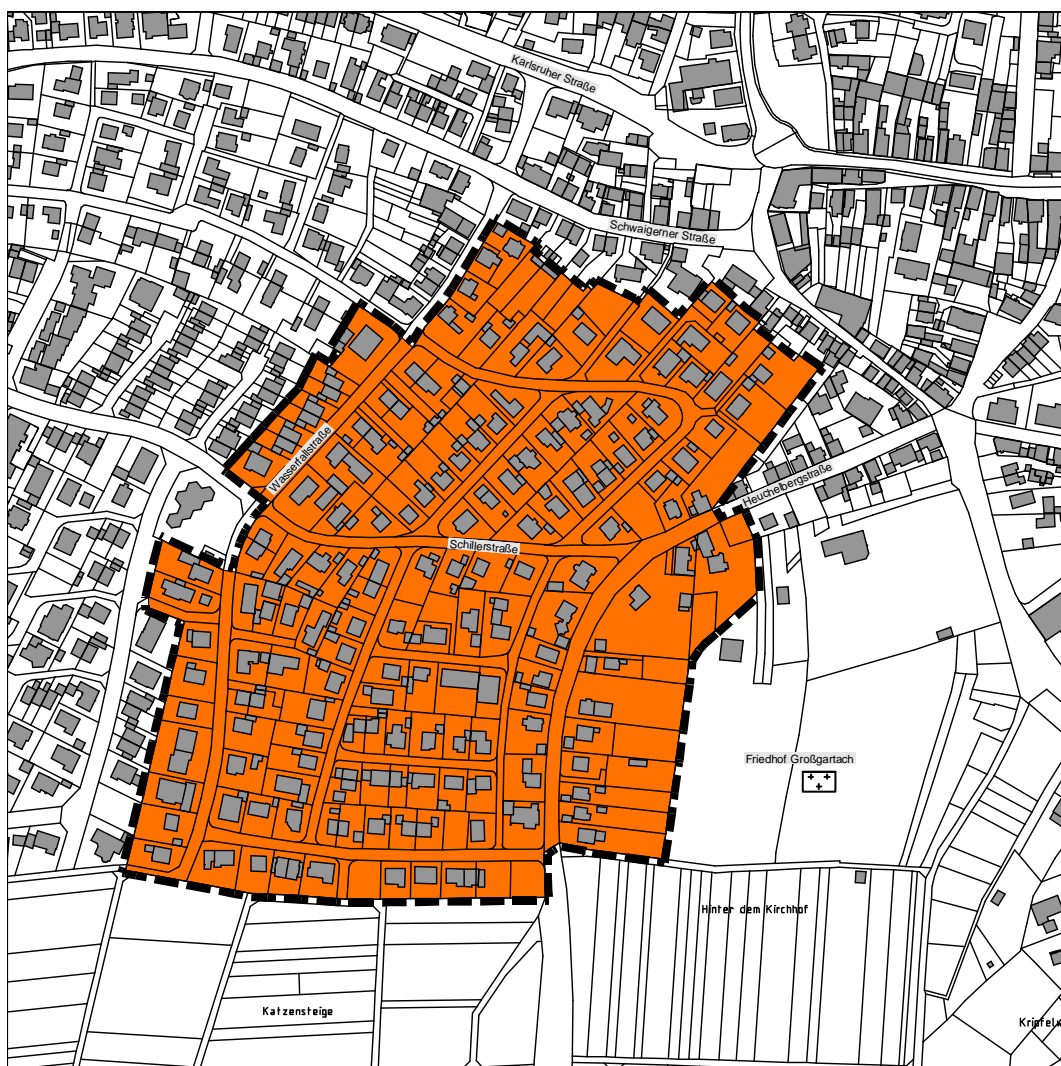
## „Ravensberg“

### Begründung mit Nachtrag 1 und 2

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Leingarten und umfasst einen größeren Siedlungsbereich, der grob von der Erich-Flister-Straße im Norden, dem Großgartacher Friedhof im Osten, der Lerchenstraße im Süden sowie der Wasserfallstraße im Westen begrenzt wird.



## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Gebiet Ravensberg wurde, ausgehend vom alten Ortskern im Norden, ab den 1950er Jahren bebaut. Planungsrechtliche Grundlage dieser baulichen Entwicklung sind zwei Bebauungspläne, die im Laufe der Jahre durch viele (Teil-) Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen modifiziert wurden, wodurch zwischenzeitlich ein unübersichtlicher Festsetzungskatalog mit annähernd 20 verschiedenen Regelungen/Vorgaben entstanden ist. Dies führt zu Schwierigkeiten in der Rechtsanwendung bei Verwaltung, Fachbehörden und Eigentümern und zu zahlreichen Befreiungsanträgen, bei denen oftmals Fragen der Gleichbehandlung im Raume stehen. Durch die Überplanung des vollständig bebauten Gebiets „Ravensberg“ soll eine Beurteilungsgrundlage aus einem Guss geschaffen werden.

## 3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird damit aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen aus vielen verschiedenen Bebauungsplänen und deren Änderungen zu beachten und ggf. anzuwenden.

Im Nachfolgenden werden die geltenden Regelungen und deren Inhalt tabellarisch dargestellt. Die Aufstellung ist chronologisch geordnet und unterscheidet in den Bereich nördlich und südlich der Schillerstraße, da sie in etwa die Grenze der aufeinanderfolgenden Siedlungsabschnitte darstellt.

Nr.	Geltungsbereich	Gen.datum	Änderungsinhalt / Anmerkung
<b><u>Bereich südlich Schillerstraße</u></b>			
1	Flst. 12486/3 Wasserfallstraße	17.10.1951	Baulinienänderung
2	Flst. 12307, Schillerstraße	20.01.1953	Baulinienänderung (inhaltsgleich mit Nr. 3)
3	Flst. 12285/2	20.01.1953	Baulinienänderung
	<b>Bebauungsplan Ravensberg V (Erweiterung) mit Textteil</b>	<b>25.01.1957</b>	<b>Überplanung gesamtes Gebiet von Schillerstraße bis Lerchenstraße mit Textteil</b>
4	Flst. 12291/1, Wasserfallstraße	16.06.1958	Baulinienänderung
5	diverse Flste.	03.12.1959	Änderung Bereich an und zwischen Rosenstraße/Goethestraße/Birkenweg/Lerchen- weg
6	Flst. 12488/2	23.09.1960	Bebauungsplanänderung Lerchenstraße

7	diverse Flste.	02.11.1964	Bebauungsplanänderung Bereich zwischen Goethestraße/Lerchenstraße/Wasserfallstraße Von Z 1,5 auf Z 2 und DN 45-48° auf ca. 30°
8	Flste. 12488/2 – 12532/1	12.08.1965	Südlich Lerchenstraße Von Z 1,5 auf 1, DN 45-48° auf ca. 20°
9	Flst. 12483/2 + /3 Westlich Wasserfallstraße	29.12.1966	Änderung Ravensberg V Von Z 1,5 auf Z 2 und DN 45-48° auf ca. 30°
<b><u>Bereich nördlich Schillerstraße:</u></b>			
<b>Ausgangs-Bebauungsplan Ravensberg III v. 17.10.1950 mit Textteil</b>			
1	Flst. 12300, Goethestraße	24.09.1953	Baulinienänderung
2	Flst. 12317/2	21.05.1955	Baulinienänderung
3	Flst. 12321	12.04.1961	Baulinienänderung
4	Flst. 12305	05.03.1963	Baulinienänderung
5	<b>Ravensberg III – Änderung</b> Flst. 12282 und /1	<b>02.11.1964</b>	<b>Z = 2, Baugrenze</b>
6	Flst. 12317/2	19.06.1968	Baulinienänderung wg. südl. Anbau Wohnhaus
7	<b>Ravensberg VI (Flst. 12314)</b>	<b>12.10.1972</b>	<b>Qualifizierter BPlan (WA usw.)</b>
8	<b>Ravensberg VII</b> <b>Flst. 12317/2 und Ravensberg VI</b>	<b>30.01.1975</b>	<b>Qualifizierter BPlan (WA usw.)</b>

#### 4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung und ist vollständig mit einem Mix aus unterschiedlichen Bauformen bebaut, in dem Einfamilienhäuser jedoch überwiegen. Die Bebauungsdichte nimmt tendenziell in Richtung des südlichen Ortsrandes ab.

#### 5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Primäres Ziel des Bebauungsplans ist die Auflösung der zahlreichen verschiedenen Rechtsquellen und somit die Schaffung einer einheitlichen Beurteilungsgrundlage. Zudem soll die Modernisierung der Vorgaben die Revitalisierung des nahezu vollständig bebauten Wohngebiets Ravensberg befördern. Die baurechtlichen Vorgaben sollen den gewachsenen Bestand abbilden und damit den Bestand sichern. Gleichzeitig soll durch liberaler gefasste Regelungen, z.B. hinsichtlich alternativer Dachformen und Baugrenzen, auch heutigen Nutzungsansprüchen und Anforderungen, z.B. im Sinne einer energetisch optimierten Bauweise mit flacher Dachform, gerecht werden.

## **5.1 Geltungsbereich**

In den Geltungsbereich der plangegegenständlichen Neubearbeitung sind deshalb die Bereiche einbezogen, die auf Grundlage der Bebauungspläne „Ravensberg“ entstanden und durch diese überplant und geregelt sind. Die Übergangsbereiche in den Ortskern von Großgartach (Schwaigerner Straße, Kastanienstraße, nordöstlicher Abschnitt Heuchelbergstraße) sind nicht in die Neubearbeitung einbezogen, weil sie viel dichter besiedelt sind als das Gebiet Ravensberg und dort teilweise gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Ein Regelungsbedarf, der die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich macht, ist dort nicht ersichtlich, die baurechtliche Beurteilung kann auf Grundlage der gesetzlichen Grundlage des § 34 BauGB erfolgen.

## **5.2 Festsetzungen**

Da das Gebiet weitgehend bereits bebaut ist wird zur Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen. Entsprechend der bestehenden Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zur Vermeidung von Konflikten nicht Bestandteil der Planung.

Durch die Überplanung soll die Struktur des Gebiets erhalten bleiben, das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an den Vorgaben der Vorgänger-Bebauungspläne (vgl. z.B. max. Traufhöhe von 6,50m, max. zwei Vollgeschosse). Um dem vorhandenen Mix an Bauformen gerecht zu werden sind Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächern zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird getrennt nach der Dachform Sattel- und Walmdächer bzw. Flach-/Pultdächer definiert. Es ist durch die festgesetzte Traufhöhe (bei Satteldach/Walmdach) bzw. einer Staffelgeschosshöhe (bei Pultdach/Flachdach) von max. 6,50m sowie eines höchsten Gebäudepunkts von 11,0m (unabhängig der Dachform) gewährleistet, dass trotz unterschiedler Bau- und Dachformen ein homogenes Straßenbild entsteht, da die Traufkante bzw. der Rücksprung in der Außenwand in etwa auf gleicher Höhe liegt und die maximale Gebäudehöhe begrenzt ist.

Die Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich so weit als möglich am Bestand, ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 Meter wird mindestens eingehalten und soll auch künftig gewährleistet werden. Die rückwärtigen Bereiche der Quartiere sollen, wo städtebaulich sinnvoll, von einer Überbauung durch weitere Hauptgebäude freigehalten werden. Da dieser Bereich teilweise aber bereits durch Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Garagen u.ä. geprägt ist, werden diese, sofern sie in der nichtüberbaubaren Fläche liegen, über eine Ausnahmeregelung sanktioniert, jedoch in Anzahl und Grundfläche beschränkt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften sind bei Bauvorhaben in diesem Bereich von besonderer Bedeutung.

Im Bereich beidseitig der Schillerstraße, die eine herausgehobene Stellung als Erschließungsstraße einnimmt, ist hinsichtlich der Abstände der Baugrenze zur öffentlichen Fläche das Konzept der alten Bebauungspläne aufgegriffen worden. Es ergibt sich damit eine bestandsorientierte Festsetzung durch die der Straßenraum in seiner bisherigen Großzügigkeit erhalten bleibt.

Durch die Ausformung des Baustreifens auf der östlichen Seite der Heuchelbergstraße wird eine Bebauung in der zweiten Reihe ermöglicht. Dies entspricht dem planerischen Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Die rückwärtige Begrenzung des Baustreifens zum Friedhof hin ergibt sich aus der Abstandsregelung des Bestattungsgesetzes.

Um der Bebauungs- und Einwohnerdichte, aber auch der resultierenden Verkehrsdichte, einen Rahmen zu setzen, wird eine maximale Zahl von Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Die obere Grenze bilden dabei Einzelgebäude, die bis zu 5 Wohnungen enthalten können. Größere Gebäude oder dichtere Wohnformen würden den im Gebiet Ravensberg gegebenen Rahmen sprengen und könnten nicht gewünschte Konflikte im gewachsenen Wohngebiet auslösen.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Diese erfolgt über den vorhandenen Bestand, es sind keine Änderungen geplant.

## 7. Größe des Plangebiets

<b>Gesamtfläche des Plangebietes, davon:</b>	<b>ca.</b>	<b>1.136 Ar</b>
Baufläche WA	ca.	980 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	156 Ar

## 8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die innerhalb eines bereits überbauten Bereichs liegt.

Mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 38.000m<sup>2</sup> handelt es sich um einen Anwendungsfall des § 13a (1) Nr. 2 BauGB, wonach für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000m<sup>2</sup> und 70.000m<sup>2</sup> das beschleunigte Verfahren dann angewendet werden kann, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 2 des BauGB durch die Planung zu erwarten sind.

Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass durch die gegenständliche Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 2 des BauGB entstehen, die über das bereits bestehende bzw. ausgeübte Maß hinausgehen.

Die weiteren Anforderungen an ein Verfahren nach § 13a sind eingehalten, so bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind demnach nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 16.05.2013/27.09.2013

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung Koch + Käser

Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Leingarten  
 Gemarkung: Leingarten

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ravensberg“**

**Nachtrag 1 zur Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.06.2013 – 10.07.2013:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
1. terranets bw GmbH vom 10.06.2013	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.  Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
2. EnBW Regional AG vom 10.06.2013	Zu o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Nordheim vom 11.06.2013	Die Gemeinde Nordheim hat keinerlei Anregungen oder Bedenken zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme.
4. DB Service Immobilien GmbH vom 13.06.2013	Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Bebauungsplan.  Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.  Bitte beachten Sie jedoch: Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Gemeinde / der Bauherren zu erfolgen.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.
5. Amprion GmbH vom 18.06.2013	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.  Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmer beteiligt haben.	Die weiteren Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.
6. Albtal Verkehrsgesellschaft mbH vom 17.06.2013	- nicht betroffen/Zustimmung	Kenntnisnahme.
7. Zweckverband Hochwasserschutz Leintal vom 18.06.2013	Aus Sicht des Zweckverbandes „Hochwasserschutz Leintal“ ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.  Tangierende Maßnahmen oder Entwicklungen unsererseits sind nicht bekannt, die Auswirkungen auf Ihre Maßnahmen hätten oder zur Unterstützung herangezogen werden könnten.	Kenntnisnahme.
8. Stadt Schwaigern 18.06.2013	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.  Tangierende Maßnahmen oder Entwicklungen unsererseits sind nicht bekannt, die Auswirkungen auf Ihre Maßnahmen hätten oder zur Unterstützung herangezogen werden könnten.	Kenntnisnahme.
9. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 19.06.2013	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
10. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 21.06.2013	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
11. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 26.06.2013	Keine Einwendung.	Kenntnisnahme.
12. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH	Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes haben wir keine Einwendungen. Da keine Einrichtungen der Stromversorgung betroffen sind, sehen wir von einer weiteren Beteiligung am Verfahren ab.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
<p>13. Hagen und Heike König Heuchelbergstraße 47 74211 Leingarten vom 27.06.2013</p>	<p>Hiermit möchten wir, hinsichtlich der Lage der Baulinie auf dem Grundstück Heuchelbergstraße 47, Widerspruch einlegen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Lage der Baulinie in direkter Nachbarschaft zu einem Friedhof wird durch den Abstand zu den Grabstätten bestimmt. Im Vergleich zu den Nachbargrundstücken befinden sich die Grabstätten in Höhe der Heuchelbergstraße 47 bedingt durch Abfallcontainer und Wege jedoch nochmals ca. 7,30 m weiter entfernt. Somit ist der Abstand der Grabstätten zur Baulinie entsprechend größer.</p> <p>Wir bitten darum, die Baulinie auf dem Grundstück Heuchelbergstraße 47, entsprechend Richtung Friedhof zu verlegen, damit dem vergrößerten Abstand zu den Grabstätten Rechnung getragen wird.</p>	<p>Es ist richtig, dass der Abstand zu vorhandenen Grabstätten im Friedhof im Bereich Gebäude Heuchelbergstraße 47 größer ist als bei den nördlichen Gebäuden.</p> <p>Städtebauliches Ziel der in Rede stehenden rückwärtigen Baugrenze ist ein einheitlicher Gebäudeabstand zur öffentlichen Grünfläche des Friedhofs, die über die Funktion als Friedhof auch eine wichtige Freiraumfunktion im Siedlungskörper einnimmt. Ein einheitlicher Abstand ist zudem deshalb sinnvoll, da es innerhalb des Friedhofs zu Lage-Änderung von Grabfeldern kommen kann.</p> <p>Die Anregung wird insofern aufgenommen, dass die Baugrenze einheitlich geringfügig erweitert wird, sodass auch bei Gebäude Nr. 47 eine flexiblere Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteils ermöglicht wird.</p>
<p>14. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 28.06.2013</p>	<p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Im Hinblick auf das Planungsziel sind aus Ingenieurgeologischer Sicht keine Anmerkungen vorzubringen. Bei eventuellen Neubauten bzw. ggf. auch An-/Umbauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Der Nordteil des Plangebiets befindet sich in Zone III A, der Südteil in Zone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“ (LUBW-Nr. 133).</p> <p>Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da das Plangebiet teilweise innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>„Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Bergbauberechtigung „Schöne Renate“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.</p> <p>Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der entsprechende Hinweis im Textteil des Bebauungsplans wird ergänzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Zonen wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Vermerk wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13.08.1980 (BGBl. IS. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.“</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht">http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.</p> <p>Die Stellungnahme des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p> <p>Hierfür steht unter <a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen">http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen</a> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 02.07.2013</p>	<p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Punkt 1 entfällt.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<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>Gegen die vorgelegte Überplanung von Teilen der überwiegend bebauten Ortslage von Leingarten, die die Vereinheitlichung baurechtlicher Regelungen zum Ziel hat, werden seitens des Regionalverbands keine Bedenken erhoben.</p> <p>Nach Eintragungen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 liegen Teile des Geltungsbereichs innerhalb der Bergbauberechtigung der Südwestdeutschen Salzwerte AG.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis zur Bergbauberechtigung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>16. Unitymedia Kabel BW vom 05.07.2013</p>	<p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen von Seiten der Kabel BW keine Einwände. Im geplanten Gebiet befinden sich Anlagen der Kabel BW. Die Versorgung mit Breitbandkabel ist abgeschlossen und Neuverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Jürgen Schnabel Im Ravensberg 5 74211 Leingarten vom 07.07.2013</p>	<p><b>Bei der Durchsicht des o.g. Bebauungsplan-Entwurfs sind uns mehrere Unstimmigkeiten aufgefallen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir hiermit die nachfolgenden Einwendungen geltend machen:</b></p> <p><b>1.) Zu 1.8 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Abschnitt c):</b></p> <p>Die Verpflichtung zur witterungsfesten Beschichtung bei der Verwendung von Kupfer und noch mehr von Zink ist realitätsfremd und wird durch die Nennung dieser Metalle in einem Atemzug mit dem wirklich giftigen Blei (Schwermetall) nicht wirklich begründet.</p> <p>Kupfer und Zink sind sogenannte Übergangsmetalle – keine Schwermetalle – und sogar lebenswichtig für Mensch, Tier und Pflanzen.</p> <p>Allerdings ist die Grenze zur Überdosierung, der aufgenommenen Menge ab der sich negative Wirkungen zu zeigen beginnen, bei Kupfer wesentlich niedriger als bei Zink.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung dient dazu, eine Verschmutzung bzw. Anreicherung von Regenwasser und Boden durch Metalle und deren Legierungen zu vermeiden bzw. zu minimieren, sie wird seit Jahren in dieser Form verwendet. Die Vorgabe ist von besonderer Bedeutung, seit die Versickerung von Dachwässern auf dem Grundstück als ökologisch sinnvoll erkannt wurde und empfohlen wird.</p> <p>Die Anregung wird jedoch insoweit aufgenommen, dass mit dem Landratsamt Heilbronn als zuständige Behörde geklärt wird, ob eine Beschränkung der Beschichtung auf Blei sinnvoll und ausreichend ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Während beim Menschen von einer zulässigen Aufnahmemenge von Kupfer im Bereich von 0,04 Gramm pro Tag berichtet wird und der tägliche Bedarf 1-1,5mg ist, sind die Mengen bei Zink um ein Vielfaches höher: Täglicher Bedarf 40mg, Möglichkeit negativer Symptome ab 200 Milligramm.</p> <p>Es gibt auch spezielle Nahrungsergänzungsmittel mit hohem Zinkgehalt. In der Auswirkung auf Pflanzen schneidet Zink ebenfalls tendenziell positiv ab, es gibt auch Dünger mit Zinkanteil, während Kupfer allenfalls zum Pflanzenschutz in der Landwirtschaft benutzt wird, da Kupfer gegenüber bestimmten Mikroorganismen giftig wirkt.</p> <p>In Summe betrachtet werden die meisten Beschichtungen, die auf Kupfer oder insbesondere auf Zink aufzubringen sind, umweltschädlicher sein als diese Metalle.</p> <p>Ganz abgesehen davon, dass die Beschichtung gerade von Zink meist nicht dauerhaft funktioniert und üblicherweise nach wenigen Jahren abblättert.</p> <p>Woraus dann diese abgeblätterte Beschichtung besteht ist unklar. Sicher ist aber, dass sie in die Umwelt geht.</p> <p>Wenn man mit offenen Augen durch Leingarten geht, wird man feststellen, dass über die Hälfte der Regenrinnen, der Masten für Straßenlaternen und Verkehrsschilder, viele Gartentore und Dachverwahrungen, um nur einige Beispiele zu nennen, eine Oberfläche aus Zink, ohne weitere Beschichtung, haben, ohne dass dies negative Auswirkungen gezeigt hätte.</p> <p>Der Abschnitt 1.8 c) sollte somit aus unserer Sicht geändert werden in „Bei der Verwendung von bleihaltigem Baustoff ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p><b>2.) Zu 2.2 „Einfriedungen und Stützmauern“, Abschnitt a):</b></p> <p>Einfriedungen wie beispielsweise Hecken dienen in den meisten Fällen auch als Sichtschutz. Schließlich sollte es einem Bürger möglich sein, sich im eigenen Garten auch in Ruhe und unbeobachtet aufhalten zu können. Die <b>Höhenbeschränkung auf 1,50m</b> entlang von „befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen“ verhindert dies, da die meisten Erwachsenen im Stehen über eine so niedrige Einfriedung hinwegsehen können. Ein Gewinn für die Verkehrssicherheit ist bei 1,50m ebenfalls nicht ersichtlich, da aus den meisten Fahrzeugen heraus die 1,50m nicht überblickt werden können. Außerdem sollte es ohnehin selbstverständlich sein, dass in einem solchen Gebiet wie Ravensberg mit mäßiger Geschwindigkeit und bremsbereit gefahren wird.</p> <p>Zudem gibt es im Bereich des Ravensbergs zurzeit bereits etliche Hecken, zum Beispiel aus Koniferen (Lebensbäume, Thuja usw.) bestehend, die deutlich höher sind als die 1,50m, zum Teil möglicherweise sogar über 3m, meist aber 2m bis 2,50m hoch sind.</p> <p>Nicht zuletzt sind es gerade diese „Einfriedungen“, welche das Wohngebiet Ravensberg sehr attraktiv, natürlich grün, machen.</p> <p>Die Beweggründe für diesbezügliche Restriktionen sind für mich unklar. Falls es Gründe gibt, wäre es interessant, diese zu erfahren.</p> <p>Da sich die Höhe je nach zeitlichem Abstand zum letzten Schnitt auch ständig variiert, sollte auf eine Höhenbeschränkung entweder gänzlich verzichtet werden, oder die Höhe auf handhabbare 2,50m limitiert werden.</p> <p><b>3.) Nochmals zu 2.2 „Einfriedungen und Stützmauern“, Abschnitt a):</b></p> <p>Die Vorschrift <b>„Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern“</b> ist aus meiner Sicht ein Widerspruch in sich, da ein Säugetier mit 20 cm Höhe nicht mehr klein ist. Ich denke, da kann sich schon ein ausgewachsener Hund unten durchdrücken. Auch Kinder und vielleicht sogar schlanke Erwachsene werden da unten durchkommen. Ebenso Bälle, mit denen die Kinder spielen können da unten durchkommen und die Kinder dann hinterher, wodurch insbesondere Kleinkinder einer erhöhten Gefährdung ausgesetzt wären... .</p>	<p>Die Festsetzung einer Höhenbeschränkung zum öffentlichen Straßenraum hin dient zur Steuerung der Gestaltung bzw. der Ansicht von Einfriedungen. Hier soll ein wand- bzw. mauerartiges Erscheinungsbild durch zu hohe Einfriedungen vermieden werden.</p> <p>Zudem soll die Höhenbeschränkung eine gewisse Offenheit des Gebiets gewährleisten und trotzdem einen ausreichenden Sichtschutz bieten. Deshalb wird bei der Höhenbeschränkung zwischen toten Einfriedungen (max. 1,50 m) und Einfriedungen in Form von Hecken (max. 1,80 m) differenziert. Diese Maße gewährleisten einen ausreichenden Sichtschutz, da nur bei direktem Vorbeigehen darüber geblickt werden kann.</p> <p>Die Festsetzung zielt auf die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren, vor allem dem Igel. Das Maß von 20 cm ist gängig, und wird seit Jahren als Vorgabe verwendet wird.</p> <p>Die Anregung wird insoweit aufgenommen, dass im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt Heilbronn (Naturschutzbehörde) geklärt wird, ob eine Reduzierung auf 10 cm ausreichend ist, um das Ziel der Festsetzung zu erreichen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Es kann sich bei den erwähnten Kleinsäugetieren doch nur um Igel, Marder, Eichhörnchen handeln.</p> <p>Für diese Tiere ist ein Bodenabstand von 10cm sicher ausreichend.</p> <p>Obwohl wir gesucht haben, konnten wir auch keinen Zaun ausfindig machen, der einen derartig großen Bodenabstand gehabt hätte. Auch sämtliche käuflichen Zaunsysteme sind auf einen Bodenabstand von 10cm ausgelegt. 20cm ist ein Maß, welches nur über aufwändige und teure Sonderanfertigungen zu erreichen wäre. Der Passus ist aus unserer Sicht abzuändern in „Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 10cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern“.</p>	
<p>18. Landratsamt Heilbronn vom 08.07.2013</p>	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b></p> <p><u>Punkt 1.1c) Höhe baulicher Anlagen</u></p> <p>In dieser Festsetzung ist die Dachform „Zeltdach“ aufgeführt. Die Dachform „Zeltdach“ entsteht z. B. bei einem quadratischen Grundriss mit vier Dachflächen gleicher Dachneigung. Bei einem rechteckigen Grundriss entsteht dann ein Walmdach. Ein Walmdach hat im Gegensatz zum Zeltdach einen First. Im Grunde stellt das Zeltdach eine Sonderform des Walmdaches dar. Bei Fertighäusern wird aus fertigungsgründen gerne ein Zeltdach gewählt. Da dieses Baugebiet bereits bebaut ist, sollte das Walmdach als Dachform ebenfalls aufgenommen werden. Die max. zul. Höhe wäre ansonsten für ein Walmdach unbestimmt bzw. das Walmdach nicht zulässig. Ein Zeltdach wird in der Praxis als ein Walmdach behandelt, was lediglich eine praktikable Anwendung darstellt. Nachdem das Plangebiet bebaut ist, regen wir an, das Walmdach in dieser Festsetzung aufzunehmen und um Prüfung, ob das versetzte Satteldach, auch neuerdings versetztes Pultdach genannt, und das Satteldach mit Krüppelwalm als Ergänzung aufgenommen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Dachformen Walmdach und Satteldach mit Krüppelwalm werden in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass höhenversetzte Dachflächen, deren Versatz maximal 1m beträgt, durch die Baurechtsbehörde noch unter die Dachform „Satteldach“ gefasst werden, also zulässig sind. Größere Versätze als 1m sollen nicht zugelassen werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Im letzten Absatz wird ein zusätzliches Geschoss ab einer Wandhöhe von 6,50 m als Staffelgeschoss zugelassen. Im Text muss das zusätzliche Geschoss lediglich auf der / den straßenzugewandten Seite (n) um mind. 1,50 m vom Hausgrund zurückversetzt werden. In der Schemazeichnung ist der Rücksprung auf zwei gegenüberliegenden Seiten dargestellt. Wir bitten um Prüfung, ob das Zurückversetzen auf der Straßenseite ausreicht oder, wie oft üblich, über eine %-Zahl, z. B. 60% der Gebäudeseiten, ein Zurückversetzen gefordert wird. Das Zurückversetzen auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten, wie in der Schemazeichnung, ist ebenfalls üblich. Wir bitten um Überprüfung der Festsetzung auch unter dem Gesichtspunkt, ob das zusätzliche Geschoss ein Vollgeschoss werden darf oder nicht.</p> <p><u>Punkt 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen</u></p> <p>Hier sollte hinter dem Wort Geländeoberfläche die Klammer „(Urgelände)“ ersatzlos gestrichen werden. Das vorhandene Gelände ist in dem Baugebiet das jetzt vorhandene Gelände und nicht das ursprüngliche Gelände vor der Bebauung des Baugebietes.</p> <p>Der letzte Satz ist nicht ganz korrekt und kann im Streitfall zu unterschiedlichen Auffassungen führen. Deshalb wird darum gebeten, die Wörter „eine (1) Nebenanlage“ durch „ein (1) Nebengebäude“ zu ersetzen. Dementsprechend sollte auch unter c) das Wort „Nebenanlagen“ durch „Nebengebäude“ ersetzt werden.</p>	<p>Mit dem festgesetzten Rückversatz von 1,5m sollen hohe durchgängige Wandflächen bei Gebäuden mit flachem Dach vermieden werden.</p> <p>Die Anregung wird insoweit aufgenommen, dass der Rückversatz auf den gegenüberliegenden Gebäudeseiten einzuhalten ist. Damit wird erreicht, dass die Wirkung zu hoher Wandflächen nicht nur zur öffentlichen Fläche hin, sondern auch zum Nachbargrundstück hin, minimiert und begrenzt wird.</p> <p>An der Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen soll festgehalten werden. Sollte es sich bei dem zurückversetzten Geschoss um ein 3. Geschoss handeln, so darf es nicht als Vollgeschoss gebaut werden (d.h. muss weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen).</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung.</p>
<p>19. Syna GmbH vom 09.07.2013</p>	<p>Für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen. Die Stromversorgung kann durch unsere bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Zu dem Bebauungsplan als solchem haben wir deshalb keine weiteren Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>20. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.07.2013</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu o. g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ravensberg“ wird sich für die Anlagen der Telekom keine Änderungen ergeben – damit haben wir keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.
21. Jürgen Schlenker Naturschutzverbände Heilbronn vom 09.07.2013	Im Namen der Naturschutzverbände Heilbronn bedanke ich mich für die Gelegenheit, zu dieser Planung Stellung nehmen zu können. Da sie aber keine gewichtigen Belange des Natur- und Umweltschutzes berührt, bringen wir keine Bedenken und Anregungen vor.	Kenntnisnahme.
22. Polizeidirektion Heilbronn Führungs- und einsatzstab vom 19.07.2013	<p>Seitens der Polizei wird zu Bedenken gegeben, dass der im textlichen Teil des Bebauungsplanes unter Ziff. 1.7 c) angegebene Abstand des Ausfahrtbereiches bei Garagen von mindestens 5,0 m als nicht ausreichend erscheint.</p> <p>Zu berücksichtigen ist der Nutzungsanspruch durch das Abstellen des Fahrzeuges vor und das anschließende Öffnen der Garage ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend von einem durchschnittlich langen Kraftfahrzeug.</p> <p>Die verspätete Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.</p>	Ganz überwiegend befindet sich vor der Ausfahrtsfläche noch ein Gehweg, sodass der festgesetzte Abstand von 5m zur öffentlichen Fläche ausreichend erscheint.
23. Regierungspräsidium Stuttgart vom 29.07.2013	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Denkmalpflege und als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><b>Denkmalpflege</b></p> <p>Im Plangebiet liegt das <b>Kulturdenkmal Heuchelbergstraße 28</b>, ein eingeschossiges Wohnhaus mit risalitartig gestaltetem, zweigeschossigem Mittelbau und Mansard-/Satteldach, 1925 durch Architekt O. Herrmann erbaut.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals. Bei Maßnahmen am Kulturdenkmal bzw. Baumaßnahmen auf diesem Grundstück ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	 <p>Zum Bebauungsplanentwurf bestehen ansonsten keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Ansprechpartner: Dr.-Ing. Martin Hahn; Planungsberatung Ref. 86 Denkmalpflege Tel. 0711/904-45183, martin.hahn@rps.bwl.de</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Ravensberg" keine Bedenken.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - meldet Fehlanzeige.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des REP-Erlasses vom 28.07.2008 mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> zur "Beteiligung in Bauleitplanverfahren" <a href="http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf">http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf</a></p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
<p>24. Jürgen Link  <a href="mailto:post@jglink.de">post@jglink.de</a>  vom 01.08.2013</p>	<p>Im nördlichen Teilgebiet des Ravensbergs in dem wir wohnen, Erich-Flister-Str. und Goethestr. (bis Schillerstr.), gibt es, bis auf eine Ausnahme neueren Datums, nur Ein- und Zweifamilienhäuser. Konkret sind das 21 Einfamilienhäuser, 15 Zweifamilienhäuser, 1 Dreifamilienhaus und 2 Doppelhaushälften. Diese wurden erstellt nach den Bebauungsplanrichtlinien, die zur Zeit der Bebauung galten und haben somit Rechtssicherheit.</p> <p>Der neue Bebauungsplan lässt die Errichtung von Häusern mit 5 Wohneinheiten zu. Dies passt nicht zur bestehenden Substanz, verändert den Wohncharakter des Quartiers grundsätzlich und senkt den Wert meiner Liegenschaft sowie die Wohnqualität. Ziel des neuen Bebauungsplans soll die bauliche Nutzung nach dem Charakter der bestehenden Überbauung sein. Dies wird durch die Bestimmung: 5 Wohneinheiten pro Einzelgebäude zuzulassen, nicht genügt. 5 Wohneinheiten pro Einzelgebäude bedeutet eine enorme Erhöhung der Wohndichte und damit eine gravierende Veränderung der Struktur des Wohngebiets.</p> <p>Im Kapitel 5 des Entwurfs „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften“ steht: „Die baurechtlichen Vorgaben sollen den gewachsenen Bestand abbilden und damit den Bestand sichern“. Der Bestand wird durch die geplante Bestimmung, 5 Wohneinheiten pro Einzelgebäude zu erlauben, NICHT abgebildet.</p> <p>Die vorhandene Infrastruktur, Parkplätze und die Möglichkeit eines geordneten Verkehrsflusses, ist bei einer erhöhten Bebauungsdichte nicht mehr ausreichend.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten darauf hinzuwirken, dass die Bebauung bei Einzelgebäuden auf 3 Wohneinheiten begrenzt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es nicht nur die bestehende Situation abzubilden, sondern auch eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit und Flexibilität zu bieten. Das Gebiet Ravensberg stellt sich hinsichtlich der Gebäude insgesamt als heterogen dar, d.h. es gibt sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser (mit bis zu 5 Wohneinheiten). Eine Beschränkung der Wohnungszahl ist den gültigen Bebauungsplänen bisher nicht enthalten.</p> <p>Die im Gebiet zulässigen zweigeschossigen Gebäude eignen sich grundsätzlich auch für Mehrfamilienhäuser, auf geeigneten Grundstücken würden sich Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen ohne weiteres verträglich einfügen.</p> <p>Abweichend davon wurde jedoch eine bestandsorientierte Grenze von max. 5 Wohnungen festgesetzt, nicht zuletzt um die Auswirkung von Nachverdichtungen zu minimieren.</p> <p>Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird je Wohnung auf 1,5 erhöht, der ruhende Verkehr ist somit auf dem Privatgrundstück unterzubringen. Da allenfalls punktuell mit einer Nachverdichtung gerechnet werden kann, ist die vorhandene Infrastruktur ausreichend ausgelegt.</p>

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 27.09.2013  
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung  
Koch + Käser

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Leingarten  
Gemarkung: Leingarten

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ravensberg“**

**Nachtrag 2 zur Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 17.10.2013 – 18.11.2013:

<b>Anregungen von</b>	<b>Inhalt der Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss</b>
1. TRANSNET BW vom 14.10.2013	Im Ausübungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Ravensberg“ unterhalten und planen wir keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Wir haben deshalb auch keine Bedenken vorzubringen und verzichten auf eine weitere Beteiligung.	Kenntnisnahme.
2. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 15.10.2013	Gegen den im betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
3. Stadt Schwaigern vom 15.10.2013	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.  Tangierende Maßnahmen oder Entwicklungen unsererseits sind nicht bekannt, die Auswirkungen auf Ihre Maßnahmen hätten oder zur Unterstützung herangezogen werden könnten.  Wir wünschen dem Bebauungsplanverfahren einen guten Verlauf.  Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
4. Deutsche Bahn AG vom 17.10.2013	Die DB Immobilien, als von der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG) beauftragtes und von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:  Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	Bitte beachten Sie jedoch: Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hier gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Gemeinde / der Bauherren zu erfolgen.	Kenntnisnahme.
5. terranets bw vom 18.10.2013	die ehemalige GVS Netz GmbH heißt jetzt terranets bw GmbH. In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
6. Amprion GmbH vom 22.10.2013	Mit Schreiben vom 13.06.2013 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur. o.g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung weiterhin Ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
7. Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 24.10.2013	nicht betroffen/Zustimmung	Kenntnisnahme.
8. Gemeinde Nordheim vom 25.10.2013	Die Gemeinde Nordheim hat keinerlei Anregungen oder Bedenken zu den oben genannten Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
<p>9. Lisbeth Kern -vertreten durch Johannes Kern- Heuchelbergstr. 44 74211 Leingarten vom 27.10.2013</p>	<p>Ich bin innerhalb der vom Bebauungsplan erfassten Fläche mit dem Grundstück Nr. 12221/1 beteiligt. der jetzt ausgelegte Bebauungsplanentwurf bezieht dieses Grundstück zwar ein, erlaubt aber aufgrund der aktuell gezeigten Baulinie keine wirkliche Nutzungsmöglichkeit.</p> <p>Ich bitte deshalb für mein Grundstück um eine entsprechende Verschiebung der Baulinie in Richtung Süden zum Friedhof hin – wie es für das Grundstück Heuchelbergstraße Nr. 47 bereits im Amtsblatt veröffentlicht wurde. Der notwendige Abstand zum Friedhof und den Grabanlagen bleibt aufgrund der anderen örtlichen Gegebenheiten auf jeden Fall erhalten.</p> <p>Bei Fragen jeglicher Art bzw. zur Abstimmung erreichen Sie mich unter folgenden Kontaktdaten:</p> <p>Johannes Kern Tel. tags 07131 / 636-294 mobil 0151 40 22 33 77 johannes.kern@kaco.de</p>	<p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderates ist es städtebauliches Ziel der angesprochenen rückwärtigen Baugrenze, einen einheitlichen Bebauungsabstand zur öffentlichen Grünfläche des Friedhofs zu gewährleisten. Dies ist erforderlich, weil die Grünfläche eine wichtige Freiraumfunktion im Siedlungskörper einnimmt, deren Funktion durch eine zu enge Bebauung beeinträchtigt wäre. Städtebaulich ist es sinnvoll, diesen Abstand einheitlich zu wählen, wobei aus Pietätsgründen ohnehin ein gewisser Abstand zum Friedhof erforderlich ist.</p> <p>Die Festsetzung der Baugrenzen im Bereich zwischen Heuchelbergstraße und Friedhof eröffnet grundsätzlich eine flexible Baumöglichkeit in zweiter Reihe, bei der die Erschließung zur Heuchelbergstraße jeweils auf Privatgrund gesichert werden kann.</p> <p>Das hier angesprochene Grundstück Flst. 12221/1 verfügt im Gegensatz dazu über keinen Anschluss an die Heuchelbergstraße, sondern liegt isoliert beim Friedhof und ist nur über einen nicht vermarkten unbefestigten Weg zu erreichen.</p>
<p>10. IHK Heilbronn-Franken vom 30.10.2013</p>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2013 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 31.10.2013</p>	<p><b>B. Stellungnahme</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Punkt 1 entfällt.</li> <li>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.  Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</li> <li>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.  Der Regionalverband hat zu der Planung erstmalig am 02.07.2013 Stellung genommen.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	Nachdem nunmehr ein Hinweis auf die Bergbauberechtigung der Südwestdeutschen Salzwerke in den Textteil aufgenommen wurde, bestehen seitens des Regionalverbands weder Anregungen noch Bedenken gegenüber der Planung.	Kenntnisnahme.
12. Kabel BW GmbH vom 31.10.2013	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 05.07.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.
13. EnBW Regional AG vom 31.10.2013	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ravensberg“ in Leingarten unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
14. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 07.11.2013	Seitens der Heilbronner Versorgungs GmbH bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen. Die HVG plant im Bebauungsplanbereich keine Maßnahmen.	Kenntnisnahme.
15. Zweckverband Hochwasserschutz Leintal vom 11.11.2013	Bei dem Vorhaben handelt es sich lediglich um die Überplanung eines bestehenden älteren Wohngebiets und Zusammenführung von verschiedenen Bebauungsplänen. Der Zweckverband Hochwasserschutz Leintal ist dadurch nicht berührt. Wir wünschen dem verfahren einen zügigen Verlauf und baldigen Abschluss. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
16. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.11.2013	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. V. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ravensberg“ wird sich für die Anlagen der Telekom keine Änderung ergeben – damit haben wir keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.
17. Regierungspräsidium Stuttgart vom 14.11.2013	Das Regierungspräsidium nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen auch weiterhin keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Ravensberg“.</p> <p>Anmerkung: Referat 86 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des REP-Erlasses vom 28.07.2008 mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> zur „Beteiligung in Bauleitplanverfahren“ <a href="http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf">http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf</a></p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>18. Landratsamt Heilbronn vom 15.11.2013</p>	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Leingarten plant für die innerörtliche bestehende Bebauung (ca. 11 ha) die Überarbeitung planungsrechtlicher Grundlagen. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Leinbachtal IIIA/B.</p> <p>Altlasten: keine Anregungen</p> <p>Grundwasserschutz: Schutzgebietsbestimmungen der Rechtsverordnung 1.12.2004 zum Wasserschutzgebiet Leinbachtal sind einzuhalten.</p> <p>Kommunales Abwasser: keine Anregungen</p> <p>Oberirdisches Abwasser: keine Anregungen</p> <p>Bereits mit Schreiben vom 13.06.2013 hat sich das Straßenbauamt hierzu geäußert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wird im Sinne der Vereinfachung der Rechtsanwendung aufgestellt und soll die beiden bestehenden rechtsgültigen Bebauungspläne ersetzen. Das überplante Gebiet ist weitestgehend bebaut. Neue Verkehrswege werden nicht geschaffen.</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>➤ Im Textteil (1.2c) sind die Dachformen Walmdach und Krüppelwalm immer noch nicht erwähnt, wobei in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Dachform Walmdach aufgeführt ist und ein Verweis auf den schriftlichen Teil des B.Plans hinweist (Sonderformen vgl. Textteil).</p> <p>Ansonsten wurde den Anregungen des LRA-HN vom 08.07.2013 größtenteils entsprochen.</p>	<p>Die angesprochenen Dachformen werden bei der Festsetzung 1.2c, welche die Gebäudehöhe bei den unterschiedlichen Dachformen regelt, redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Nutzungsschablone weist auf die Festsetzung Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften hin, wo diese Dachformen aufgeführt sind</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ergänzende Stellungnahme Landratsamt Heilbronn 29.11.2013</p>	<p>Im Nachgang zu unserer Stellungnahme darf ich Ihnen noch nachfolgende ausführende Ergänzungen zukommen lassen:</p> <p>Mit Blick auf die Beschichtung der Metaldächer, sind die Einwendungen zwar konstruktiv, jedoch soll mit dieser Festsetzung genau der Eintrag (Abrieb durch Regenwasser) der genannten Metalle (Kupfer, Zink und Blei) in das Grund- (bei Versickerung) oder Abwasser (Belastung der Kläranlagen) verhindert werden. Es gibt bautechnisch genügend alternative Beschichtungen. Zudem wird Blei vor allem bei Beschichtungen kaum noch verwendet. Intention der Festsetzung ist die Aufzählung der Metalle, die nicht gewünscht sind.</p> <p>Damit Missverständnisse vermieden werden, wird angeregt das Wort Schwermetalle durch Metalle ersetzen und wenn gewünscht den Zusatz „...und deren Legierungen“ einfügen.</p> <p>Hinsichtlich der Einzäunung muss diese die Durchlässigkeit für Wildtiere gewährleisten. Der Mindestabstand der Zäune von 20 cm zum Boden ist gängiges Maß und entspricht den artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Damit wird gewährleistet, dass Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger ungehindert wandern können.</p>	<p>An der Festsetzung 1.8 c) wird aus den vom Landratsamt Heilbronn genannten Gründen festgehalten. Die Anregung wird insoweit aufgenommen, dass der Beschlussvorschlag aus der Behandlung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, wie vom Landratsamt vorgeschlagen, konkretisiert wird.</p> <p>An der Festsetzung einer Bodenfreiheit von 10cm wird festgehalten, da die Durchlässigkeit für die genannten Tierarten nach eigener Recherche (z.B. Angabe des BUND Naturschutz in Bayern e.V. bezüglich Igel) auch bei diesem Maß gewährleistet wird.</p>

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 06.12.2013  
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung  
Koch + Käser