

Gemeinde Rülzheim

Bebauungsplan „Badstube“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden. Anregungen aus der Öffentlichkeit gab es keine.

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):	2
B 1 Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht	2
B 2 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	2
B 3 Deutsche Telekom Technik GmbH	3
B 4 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie	5
B 5 Landesbetrieb Mobilität Speyer.....	8
B 6 Thüga Energienetze GmbH	13
B 7 Kreisverwaltung Germersheim	14
B 8 IHK Pfalz.....	25
B 9 SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.....	26
B 10 Kreisverwaltung Germersheim Fachbereich Bauen, Kreisentwicklung	33

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B 1 Aufsichts- und Dienstleistungs- direktion, Außenstelle Schulaufsicht</p> <p>Mail vom 14.06.2024</p>	<p>Belange der Schulaufsicht sind vom BP nicht berührt. Aus Sicht der Schulbehörde bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Schulaufsicht nicht berührt werden.</p>		
<p>B 2</p> <p>Landwirtschafts- kammer Rheinland-Pfalz</p> <p>Mail vom 14.06.2024</p>	<p>Die Immissionsempfindlichkeit des Gebietes soll nach den Bebauungsplanunterlagen als Wohngebiet eingestuft werden. Auf das Gebiet wirken auch die Immissionen der im Südosten liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ein. Gemäß Plan 5 wird für die Hofstellen ein Mischgebiet mit flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 bzw. 40 db (A) festgesetzt. Bei den Betrieben handelt es sich um bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnende Standorte landwirtschaftlicher Betriebe, die wie ein Dorfgebiet mit den Werten von 60 bzw. 45 db (A) zu veranschlagen sind. Eine Anpassung des Lärmgutachtens wird daher für erforderlich gehalten.</p>	<p>Die Immissionsempfindlichkeit des Gebietes wird als Urbanes Gebiet (MU) eingestuft.</p> <p>Die flächenbezogenen Schallleistungspegel eines Dorfgebietes sind mit denen eines Mischgebietes identisch. In der DIN 18005, Kapitel 5.2.3, wird für weitgehend uneingeschränkte Gewerbegebiete ein Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² tags und nachts als flächenbezogener Schallleistungspegel genannt. Sinngemäß kann für Misch- / Dorfgebiete, aufgrund der gegenüber dem Gewerbegebiet um 5 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwerte, ein reduzierter Emissionsansatz von 55 dB(A)/m² tags/nachts in Ansatz gebracht werden.</p>
	<p>Es wird angeregt Flächen für die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, entsprechend im Planteil nach § 9.1.24 und Abs. 6 BauGB festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die entsprechende textliche Festsetzung verwiesen. Diese</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		beinhaltet bereits die zugehörigen Abbildungen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird die Festsetzung nicht noch zusätzlich in die Planzeichnung aufgenommen.
	Da der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt wird, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: Die Aussagen der Landwirtschaftskammer werden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Eine Aufnahme von Flächen für die Lärmschutzmaßnahmen in die Planzeichnung erfolgt nicht. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.		
B 3 Deutsche Telekom Technik GmbH Mail vom 17.06.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.
	Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher	Kenntnisnahme: Die Anregungen werden als Hinweis (Ziffer 10) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Glasfaserausbau (durch TKNNetzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.</p> <p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. 	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, • die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern. <p>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die verschiedenen Aspekte, die für einen Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur seitens der Deutschen Telekom Technik sicherzustellen sind, werden zur Kenntnis genommen sowie in den Hinweisen des Bebauungsplans nachrichtlich ergänzt.</p>		
<p>B 4 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion</p>	<p>Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 1 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landesarchäologie Mail vom 18.06.2024		
	<p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der bestehende Hinweis (Ziffer 1) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die Anregungen ergänzt.</p>
	<p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind bereits in den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p>
	<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Direktionen Landesdenkmalpflege Mainz und Landesarchäologie – Erdgeschichte Koblenz wurden gesondert beteiligt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Direktion Landesdenkmalpflege Mail vom 15.07.2024	Im vorliegenden Fall befindet sich ein Wegekreuz innerhalb des Geltungsbereiches. Das Kruzifix mit eisernem Korpus auf würfelförmigem Sockel stammt aus dem Jahr 1865 und stellt einen für Rülzheim und Umgebung typischen Typ eines Wegekreuzes dar. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.	Kenntnisnahme.
	Laut § 9 Abs. 6 BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung. Entsprechend fehlt der Begründung eine Passage, welche sich mit dem genannten Wegekreuz auseinandersetzt. Die Planungen haben die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und bspw. die Integrität des Kruzifixes zu gewährleisten (bspw. durch eine entsprechende Rahmung mittels einer Grünfläche oder passenden Bewuchs).	Der Anregung wird gefolgt: Das Kulturdenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt. Weiterhin werden die nebenstehenden Ausführungen in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.
	Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe werden in den Hinweisen des Bebauungsplans sowie in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt.		

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B 5 Landesbetrieb Mobilität Speyer Mail vom 04.07.2024</p>	<p>Durch das ausgewiesene Plangebiet soll eine möglichst nachhaltige und flächenschonende Sicherung der örtlichen Wohn- und Gewerbefunktion erreicht werden. Weitere Ziele sind die Schaffung einer sinnvollen Ortsrandarrondierung sowie einer Pufferzone zw. bereits bestehendem Gewerbegebiet und altem Ortskern. Die betr. Grundstücke weisen bereits heute zum Großteil einen Mischgebietscharakter aus, aufgrund dessen ein urbanes Gebiet entstehen soll.</p> <p>Das Plangebiet ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Das städtebauliche Konzept für Teilbereich 1 (Grundstück Bachstraße 40 a) sieht 15 Einzeleinheiten zum Wohnen (4 Hausgruppen, bestehend aus drei Reihenhaushausgruppen mit bis zu fünf Reihenhäusern und einem Doppelhaus) vor. Die verkehrliche Erschließung der Neubauten soll über die westlich angrenzende Bachgasse erfolgen, die -laut Begründung- über eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit verfügt. Pro Hausgrundstück sind jeweils ein Stellplatz und ein Carport für den ruhenden Verkehr vorgesehen.</p> <p>Für die Grundstücke in Teilbereich 2 liegt derzeit noch keine konkrete Planung vor, es soll jedoch die Möglichkeit bestehen, diese zukunftsfähig zu bebauen und weiterzuentwickeln. Zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe. Die verkehrliche Erschließung hier erfolgt über den Nordring, der mit zwei Ästen an den Kreisverkehrsplatz der L 553 angebunden ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird nun, sofern uns dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist, wie folgt zu dem o.g. Bebauungsplan Stellung genommen:</p>	
	<p>1. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich rückwärtig über die vorhandene Gemeindestraße zu erfolgen. Zufahrten zur L 553 sind nicht zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme: Zufahrten zur L 553 sind ohnehin abstimmungs- und erlaubnispflichtig durch den Landesbetrieb Mobilität. Eine besondere Kennzeichnung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig. Zur Klarstellung wird der nebenstehende Sachverhalt in die Hinweise im Textteil des Bebauungsplans (Punkt 11) übernommen.</p>
	<p>2. Die zulässige Nachverdichtung kann zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Anbindung im Zuge des KVPs an das klassifizierte Straßennetz auch den künftigen Verkehr leistungsfähig abwickeln kann. Sollte sich die Einmündung KVP I Nordring als Unfallauffälligkeitsstelle entwickeln, oder es verkehrlich notwendig werden, so sind die dann notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer von und zu Lasten der Gemeinde zu realisieren.</p>	<p>Kenntnisnahme: Es ist davon auszugehen, dass der durch die Neubebauung geringfügig zusätzlich entstehende Verkehr sich zunächst im direkt angrenzenden Straßennetz verteilt und im weiteren Verlauf nicht zu einer Überlastung des bestehenden Netzes bzw. des Kreisverkehrs sowie der L 553 führt. Eine Überlastung des bestehenden Netzes wird nicht erwartet.</p>
	<p>3. Das nordwestliche Areal von Teilbereich 2 liegt im Verknüpfungsbereich der L 553 und somit außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Grundsätzlich ist es so, dass gemäß § 22 Abs.1 LStrG mit Hochbauten ein Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 553, einzuhalten ist. Aufgrund dessen im ehem. dort gültigen Bebauungsplan "Nord III" eine Bauverbotszone von 15 m</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Baugrenzen werden in den genannten Bereichen angepasst, sodass eine Bauverbotszone von 15m zur L 553 eingehalten wird. Im Bereich des Nordrings wird die Baugrenze um weitere 3m von der Straße abgerückt; somit wird die Festsetzung des vorhergehenden Bebauungsplans</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>festgesetzt war, stimmen wir auch hier einer Reduktion um 5 m zu.</p> <p>Die Bauverbotszone ist von der Bemaßung her in den Bebauungsplan einzutragen. Auch sind die Baugrenzen entsprechend anzupassen und in eine Tiefe von 15 m entlang der L 553 nach Südosten bzw. Süden der betr. Flurstücke zu verlegen. Dies ist auch textlich in den betr. Passagen zu korrigieren.</p> <p>An dieser Stelle können wir dem Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen.</p>	<p>abgebildet. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird um die genannten Punkte angepasst.</p>
	<p>Sollen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m parallel der L 553 errichtet werden, so bedarf es gemäß § 23 Abs. 1 LStrG vorab der Zustimmung / Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Anregung wird als Hinweis (Ziffer 11) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
	<p>Werbeanlagen sind gemäß § 24 LStrG den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen. Die Bauverbotszone gilt daher auch für Werbeanlagen. Sogenannte Hinweisschilder oder sonstige Beschilderungen sind Werbeanlagen gleichgestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen (Ziffer 4) im Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend der nebenstehenden Ausführung ergänzt.</p>
	<p>4. Negative Auswirkungen des Gebietes (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Anregung wird als Hinweis (Ziffer 11) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
	<p>5. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. U.a. auch in der Bauzeit darf der L 553 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeleitet werden: unter der Annahme, dass der geotechnische Bericht auch für Teilbereich 2 gültig ist, werden gemäß dessen Ausführungen die</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Zuleitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Straßen oder umgebende Flächen ist durch die Neuplanung in Teilbereich 1 nicht geplant, auch nicht in Entwässerungseinrichtungen der L 553. Eine Anpassung</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>während der Bauzeit anfallenden Niederschläge voraussichtlich nur mit Verzögerung im Boden versickern. Es ist der Empfehlung zu folgen und insoweit Vorsorge zu treffen, dass die im Baubereich anfallenden Niederschläge gesammelt und abgeleitet werden können. Bei Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss bzw. wird Grundwasser im Zuge der Baumaßnahmen angeschnitten, ist mit Hilfe geeigneter wasserwirtschaftlicher Maßnahmen zu gewährleisten, dass das Wasser nicht dem Straßeneigentum und dessen Entwässerungseinrichtungen zugeführt wird. Außerdem ist sicherzustellen, dass der Klingbach und das Bauwerk 6815 545 unter der B 9 für die zusätzliche Einleitmenge ausreichend dimensioniert sind.</p>	<p>der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht notwendig.</p>
	<p>6. Das Lichtraumprofil der L 553 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten. Im direkten Seitenbereich der L 553 ist laut Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingetragen. In der textlichen Festsetzung sind hier Hecken bis zu 2 m Höhe zu pflanzen. Da dieser Bereich direkt an die L 553 angrenzt und der KVP mit den Einfahrten anschließt, sind in diesem Bereich die Sichtfelder einzuzeichnen und dauerhaft freizuhalten von Bewuchs über 0,80 m.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die textlichen Festsetzungen (Punkt 2) werden folgendermaßen angepasst: <i>Im Bereich zwischen Landesstraße L 553 und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Hecken aufgrund des freizuhaltenden Lichtraumprofils der L 553 nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.</i></p>
	<p>7. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 553 I L 552 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	
	<p>8. Der Straßenverkehr darf in der Bauphase weder behindert noch gefährdet werden, insbes. nicht durch Lagern von Baumaterialien und Abstellen von Maschinen und Geräten auf Straßeneigentum.</p> <p>9. Die klassifizierte Straße darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.</p> <p>10. Die klassifizierte Straße darf nicht beschädigt werden. Sollten dennoch Schäden entstehen, sind die Kosten vom Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>11. Für eventuell erforderliche Änderungsmaßnahmen an der Straße (z. B. Markierung, Beschilderung) ist der Landesbetrieb Mobilität Speyer kostenneutral zu halten.</p> <p>12. Sofern Leitungen im Straßenkörper und/oder der Bauverbots-/Baubeschränkungszone verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten einer</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Anregungen werden als Hinweis (Ziffer 11) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.	
	13. Der Umweltbericht wird erst im weiteren Verfahren ergänzt, ggfs. kommt es zu externen Ausgleichsmaßnahmen, die möglicherweise Straßen-/Kompensationsflächen des LBM betreffen. Auch aufgrund dessen sind wir am Bebauungsplanverfahren erneut zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
	14. Der LBM Speyer ist am Baugenehmigungsverfahren des Teilbereiches 1 zu beteiligen.	Kenntnisnahme: Der nebenstehende Hinweis wird an den jeweiligen Vorhabenträger neuer Planungen weitergegeben.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Ausführungen des Landesbetriebes Mobilität zum Umgang mit der Lage des Plangebietes direkt an der Landesstraße L 553 werden zur Kenntnis genommen sowie in den Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die entlang der L 553 bestehende Bauverbotszone gem. LStrG kann von 20 auf 15 m reduziert werden; es erfolgt eine entsprechende Anpassung des Baufensters in der Planzeichnung des Bebauungsplans. Außerdem werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben des LBM angepasst.</p>		
B 6 Thüga Energienetze GmbH Mail vom 05.07.2024	Die Thüga Energienetze GmbH nimmt zu der Bauleitplanung "Badstube" für den Bereich Stromversorgung wie folgt Stellung: Baufeld: Gemäß unserer Dokumentation ist das Baufeld beidseitig mit Niederspannungskabel erschlossen. Nördlich am Kreisel EDEKA befindet sich das Mittelspannungskabel.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Strom Anbindung: Die Anbindung der geplanten Gebäude erfolgt über das vorhandene Niederspannungsnetz. Für Anschlüsse mit hohem Leistungsbedarf liegt nördlich am Kreisel die Mittelspannungsleitung. Die Kosten für die Anbindung sind von den einzelnen Bauträgern zu tragen. Im Plan sind die Niederspannungskabel in blau und die Mittelspannungskabel in rot markiert.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregungen werden als Hinweis (Ziffer 12) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
<p>Mail vom 15.07.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregungen werden als Hinweis (Ziffer 12) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Es wird auf das bestehende Stromnetz verwiesen sowie auf die Möglichkeit eines Anschlusses daran. Die hierbei zu beachtenden Punkte werden zur Kenntnis genommen sowie in den Hinweisen des Bebauungsplans nachrichtlich ergänzt.</p>		
<p>B 7 Kreisverwaltung Germersheim</p>	<p>Wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Badstube“ der Ortsgemeinde Rülzheim.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 29.07.2024	Von Seiten der, durch die Kreisverwaltung Germersheim vertretenen, Fachbehörden werden nachfolgende Anregungen vorgebracht:	
Untere Denkmal-schutzbehör-de	<p>Untere Denkmalschutzbehörde <u>Baukunstdenkmalpflege</u> Innerhalb des überplanten Gebietes sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§ 10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Rülzheim, Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.</p> <p><i>Kulturdenkmal:</i> - Am Gaswerk. Wegekreuz, Kruzifix mit eisernem Korpus, bez. 1865.</p> <p>In weiterer Umgebung, außerhalb des überplanten Gebietes, sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§ 10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Rülzheim, folgende Kulturdenkmäler geführt:</p> <p><i>Kulturdenkmal:</i> - Bachgasse 39. Ehem. Schlachthaus; eingeschossiger Walmdachbau, Rotsandstein-quader, bez. 1843.</p> <p>Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der bestehende Hinweis (Ziffer 1) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die Anregungen ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	
	<u>Bodendenkmalpflege/ Archäologie</u> Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigten bzw. einzuarbeiten. Der derzeit zugrunde gelegte FNP für die VG Rülzheim, Ortsgemeinde Rülzheim, enthält nicht die aktuellsten Fundstellenkartierungen bezüglich der archäologischen Bodendenkmäler.	Kenntnisnahme: Die neben genannte Fachbehörde wurde im Verfahren separat beteiligt, die Stellungnahme wurde obenstehend unter dem Punkt B 4 , Seite 5 f. bearbeitet.
	<u>Strecken- und Flächendenkmal Westwall</u> Innerhalb des überplanten Gebietes liegt nach Informationen der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Betroffenheit des Strecken- und Flächendenkmals Westwall vor. - Auf dem Flurstück 6825/3 befindet sich das Westwall-Regelbauwerk WH-Nr. 238. Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.	Kenntnisnahme: Der bestehende Hinweis (Ziffer 1) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die nebenstehende Information ergänzt mit zusätzlichem Verweis auf weiterführende Informationen durch die Stiftung "Grüner Wall im Westen".
	<u>Hinweis</u> Diese Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt nicht die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden hinsichtlich Archäologie und	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Baukunstdenkmalpflege. Wir verweisen auf die eigenständigen fachlichen Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz. Diese sind zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.	
Beschlussvorschlag: Es wird auf bestehende Kulturdenkmäler sowie auf das Strecken- und Flächendenkmal Westwall und auf den Umgang mit diesen Denkmälern verwiesen. Die vorgebrachten Anregungen werden in den Hinweisen des Bebauungsplans nachrichtlich ergänzt.		
Untere Bauaufsichtsbehörde/Bauleitplanung	Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde (UBA) werden die folgende Bedenken und Anregungen geäußert:	Kenntnisnahme.
	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> 1. Gemäß Ziffer 9 auf S. 4 des textlichen Teils sind besondere Maßnahmen gegen Geräusche vorzunehmen für Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung für die Bereiche im „nördlichen Plangebiet, östlich des Nordrings.“	Kenntnisnahme.
	1.1. Als „nördliches Plangebiet“ wäre aus Sicht der UBA der Bereich nordwestlich des Nordrings zu bezeichnen gewesen. Da die Schalltechnische Untersuchung nur den Bereich „MU1“ beinhaltet, ist auch möglich, dass nur der nördliche Bereich des Gebiets „MU1“ südlich des Hubenwegs gemeint ist. Es wird um Klarstellung gebeten.	Die schalltechnische Untersuchung umfasst sowohl das Gebiet MU1 südlich des Hubenweg (geplantes Vorhaben), als auch das Gebiet MU2 nördlich des Hubenweg (Bestandsbebauung). Zur Verdeutlichung wurden die Gebiete in der schalltechnischen Untersuchung genauer beschrieben.
	1.2. Welche Vorgaben gelten dementsprechend für die hier nicht aufgeführten Bereiche MU2 (nördlich des	Die schalltechnische Untersuchung umfasst sowohl das Gebiet MU1 südlich des Hubenweg (geplantes Vorhaben), als auch das Gebiet MU2 nördlich des Hubenweg

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Hubenwegs) und westlich des Nordrings? Es wird um Klarstellung gebeten.	(Bestandsbebauung). Zur Verdeutlichung wurden die Gebiete in der schalltechnischen Untersuchung genauer beschrieben.
	1.3. Die Einhaltung des Schallschutzes im Vereinfachten Genehmigungsverfahren ist durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nicht zu prüfen. Die Gemeinden haben keine Ermächtigungsgrundlage Einfluss auf die Art des Genehmigungsverfahrens zu nehmen. Es kann daher im vorliegenden Bebauungsplan nicht gefordert werden, dass die Außenlärmpegel und die Einhaltung von Werten im Vereinfachten Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind.	Kenntnisnahme.
	2. Gemäß Ziffer 10 sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden. Eine Definition wird erbeten.	Der Anregung wird gefolgt: Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden klarstellend ergänzt.
	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> 1. Es ist aus Sicht der UBA unklar bis zu welchem Grad abweichender Neigung, die Neigung der Solarkollektoren und Photovoltaikmodule nach Ziffer 1 als angepasst an die Neigung der jeweiligen Dachfläche gilt? Es wird um Klarstellung gebeten.	Kenntnisnahme: Bei geneigten Dächern sind tatsächlich nur solche Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikmodule zulässig, die <u>die gleiche</u> Dachneigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, aufweisen. Bei Flach- und Pultdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten, sodass diese von den jeweiligen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind.
	2. Um redaktionelle Klarstellung zu Ziffer 3 wird gebeten. Gilt der Bezugspunkt aus dem zeichnerischen Teil als Unterkante für die 2 m Einfriedungshöhe?	Kenntnisnahme: Ja, der Bezugspunkt im zeichnerischen Teil gilt ebenfalls als Unterkante für die Höhe der Einfriedungen. Die örtliche

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Bauvorschrift zu Einfriedungen (Ziffer 3) im Textteil des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung ergänzt.
	<u>Zeichnerische Festsetzungen:</u> 1. Gemäß §7 Abs.1 LBauO ist zu Gebäuden der Gebäudeklasse 2 und 3 von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- und Durchgang zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Diese Vorgabe wird für Teile der geplanten Bebauung im Bereich MU1 nicht erfüllt.	Kenntnisnahme: Im MU 1 ist die Befahrung der Quartiersstraße mit einem Feuerwehrfahrzeug geplant. Von dort aus sind die Laufwege geringer als 50m mit maximal zwei 90°-Biegungen. Diese Lösung/Vorgehensweise wird als akzeptabel betrachtet.
	2. Gefangene Stellplätze weisen nicht die geeignete Beschaffenheit für notwendige Stellplätze gemäß § 47 LBauO auf. Gemäß zeichnerischem Teil wird derzeit im Bereich MU1 von mindestens 15 Nutzungseinheiten ausgegangen. Gemäß textlichem Teil sind je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Die erforderlichen 30 frei anfahrbaren Stellplätze können dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht entnommen werden.	Kenntnisnahme: Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Einer davon kann durchaus gefangen sein, da es sich um die Zugehörigkeit zur ein und selben Wohneinheit handelt; ein Verstoß gegen die geeignete Beschaffenheit für notwendige Stellplätze gem. § 47 LBauO ist in diesem Zusammenhang nicht erkennbar.
	<u>Offene Antragsverfahren:</u> Für den Bereich MU2, nordwestlich des Nordrings (Autohaus) gibt es derzeit laufende Verfahren. Zu diesem Vorgang wird seitens der UBA noch eine zweite Stellungnahme zum Bebauungsplan erfolgen.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde an einigen Stellen des Bebauungsplans um Klarstellung gebeten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend klarstellend angepasst.		
Untere Naturschutzbehörde	Untere Naturschutzbehörde Die Untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme:

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung von derzeit offenen und teils begrünten Bodenflächen, die im weiteren Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen sind. Die in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung formulierten Vorschläge zur vertiefenden Untersuchung der Artengruppen der Vögel, Reptilien und Fledermäuse werden im genannten Umfang bestätigt.</p>	<p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) nachgereicht.</p>
	<p>Südlich angrenzend an das Plangebiet ist die Bachaue als Biotopkomplex BK-6815-0013-2009 erfasst und soll eine Verbindungsfunktion im Gewässersystem des Klingbachs und seiner Nebenbäche und Gräben übernehmen. Für die entlang des Klingbachs von Bebauung freizuhaltende Fläche wird empfohlen die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche und Vorgaben zur Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen zur Entwicklung eines hochwertigen uferbegleitenden Gehölzstreifens. Neben den positiven Aspekten für den Arten- und Biotopschutz hätte dies durch die Reduzierung des oberflächlichen Abflusses auch positive Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Der bereits bestehende uferbegleitende Gehölzstreifen wird von Seiten der Gemeinde ebenfalls als sinnvoll erachtet. Eine Umwidmung dessen in eine öffentliche Grünfläche wurde in der Vergangenheit noch nie in Betracht gezogen und liegt weiterhin auch heutzutage nicht im Interesse der Gemeinde.</p>
	<p>Es wird empfohlen die Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken die Pflanzqualitäten vorzugeben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt:</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden klarstellend ergänzt.</p>
	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten Einfriedungen grundsätzlich so gestaltet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und andere Tiere gewährleistet ist. Dies kann z.B. durch einen Abstand der Einfriedung zur Geländeoberkante von mindestens 10 cm</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen (Ziffer 3) im Textteil des Bebauungsplanes wird ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	oder durch ausreichend große Längsspalten in der Einfriedung erreicht werden.	
	Es wird darauf hingewiesen, dass die naturschutzfachlichen Daten zu Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden sollen, nach § 2 LKompVZVO (Landeskompensationsverzeichnisverordnung) in das Kompensationskataster einzutragen sind. Gemäß § 4 Abs. 1 LKompVzVO müssen die nach § 3 Abs. 1 und 2 LKompVzVO erforderlichen Daten zum Zeitpunkt der Zulassung vollständig vorliegen.	Kenntnisnahme.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden um die Nennung von Pflanzqualitäten der Gehölzpflanzungen ergänzt. Zudem wird die örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen um einen Passus zur Durchlässigkeit für Kleinsäuger und andere Tiere angepasst.</p>		
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Der Bebauungsplan „Badstube“ umfasst den Teil 1 und den derzeit zum geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ gehörenden Teil 2. Im Bebauungsplanentwurf „Badstube“ wird in den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Randnummer 3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz und Randnummer 4 Grund- und Schichtenwasser auf die Erlaubnispflicht bauzeitlicher Grundwasserförderung hingewiesen.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit der bauzeitlichen Zutageförderung von Grundwasser ist gem.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der bestehende Hinweis (Ziffer 3) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die Anregungen ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>§ 8 ff WHG unter Vorlage qualifizierter Antrags- und Planunterlagen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde gem. § 19 Abs. 1 Nr. 2c Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz zu beantragen.</p>	
	<p>Im Weiteren ist der Bebauungsplan „Badstube“ hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung in Teil 1 und Teil 2 unvollständig. Es werden im Teil 2 bezüglich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlägen, die auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfallen, keine Aussagen getroffen. Wir bitten dies zu ergänzen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Bitte um Ergänzung von Aussagen zur Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlägen, die auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfallen, wird nicht entsprochen. In Teilbereich 2 gibt es ausschließlich Bestandsbebauung, es sind keinerlei bauliche Änderungen geplant. Sollte sich dieser Zustand ändern, sind Änderungen über das Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dies erfolgt außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
	<p>Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung des Teilgebiets 1 sollen die Niederschläge der Dachflächen über eine Mulde versickern oder in den angrenzenden Klingbach geleitet werden. Wir empfehlen dies auch im Plan und nicht nur im Entwässerungskonzept darzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. "Angebots"-Bebauungsplan. Im Entwässerungskonzept wurden jedoch für ein konkretes Bauvorhaben Aussagen zur Niederschlagsbewirtschaftung getroffen. Diese können nicht pauschal als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.</p>
	<p>Die vorgesehene Beseitigung der nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswässer der Dachflächen und/oder befestigten Flächen beim Teil 1 des Bebauungsplanes „Badstube“ entspricht § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer</p>	<p>Die Versickerung ist gemäß Wasserhaushaltsbilanz nur in Teilen möglich, daher ist eine teilweise Einleitung in den Klingbach geplant. Folgende Rückmeldung zum eingewendeten Sachverhalt wurde seitens des Fachplaners gegeben:</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p>	<p><i>Die Wasserhaushaltsbilanz besteht aus Abflussvermögen, Grundwasserneubildung und Verdunstung. Ziel ist es den Toleranzbereich von 10% einzuhalten. Durch erhöhte Versickerung würde die Grundwasserneubildung steigen. Derzeit liegt diese im bebauten Zustand schon bei 8%.</i></p> <p><i>Würden weitere Flächen versickern, würde demzufolge die Grundwasserneubildung den Toleranzbereich von 10% überschreiten. Die Toleranzbereiche der Wasserhaushaltsbilanz können dann also nicht mehr eingehalten werden.</i></p>
	<p>Nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist erlaubnisfrei. In den entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zur gezielten Versickerung bez. Einleitung ins Grundwasser bzw. in den Klingbach im Plangebiet, ist durch Vorlage qualifizierter, vom Fachplaner nach § 103 Landeswassergesetz zu erstellenden Antrags- und Planunterlagen, bei der zuständigen Wasserbehörde die jeweilige wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 ff Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der bestehende Hinweis (Ziffer 3) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die Anregungen ergänzt.</p>
	<p>Es wird empfohlen die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit bereits im Bauleitplanverfahren mit der zuständigen Wasserbehörde abzuklären.</p>	<p>Die Wasserhaushaltsbilanz liegt der SGD Süd zur Abstimmung vor, bisher ist keine Rückmeldung erfolgt.</p>
	<p>Im südlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich der Klingbach (Gewässer 3. Ordnung). Grundsätzlich ist für sämtliche Anlagen ein Mindestabstand von 10 m zu diesem Gewässer einzuhalten. Für Anlagen, bei denen eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes erforderlich</p>	<p>Kenntnisnahme: Eine Wasserrechtliche Genehmigung ab 5 m Böschungsoberkante kann in Aussicht gestellt werden und wurde bereits mit der Kreisverwaltung GER abgestimmt; siehe Mailverkehr von Herrn Nothof (Tatjana Baldauf /</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>wird, ist eine Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.</p>	<p>Kreisverwaltung Germersheim / FB 32 – Umwelt und Landwirtschaft / Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde), dieser liegt der Gemeindeverwaltung vor.</p> <p>Die Gewässerpflege erfolgt seit Jahrzehnten über das Gewässer selbst, sodass eine Einfriedung mittels Zaun, Hecke o.ä. keine Verschlechterung darstellt. Da laut telefonischer Auskunft von Frau Kochner-Müller vom 26.08.2024 die Gemeinde über Abweichungen der in der Stellungnahme genannten Maße entscheiden darf, kann die Einfriedung an der Grundstücksgrenze (=Böschungskopf) akzeptiert werden. Zudem ermöglichen eine Brücke im Westen und ein Wirtschaftsweg im Osten nahe Zugänge zum Gewässer, sodass die Wartungszugänglichkeit seitens der Gemeinde als sichergestellt betrachtet werden kann.</p>
	<p>Hinsichtlich betroffener wasserwirtschaftlicher Belange verweisen wir auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., welche im vorliegenden Verfahren die Wasserwirtschaft vertritt und separat zu beteiligen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die eingegangenen Hinweise der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde werden als Hinweise im Bebauungsplan nachrichtlich ergänzt.</p> <p>Der Umgang mit Niederschlagswasser auf Dachflächen wird im Entwässerungskonzept dargelegt. Ein Hinweis auf dieses Konzept erfolgt im Bebauungsplan.</p>		

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Wasserhaushaltsbilanz liegt zur Abklärung der wasserrechtlichen Erlaubnisfähigkeit bereits bei der SGD vor, eine Rückmeldung erfolgte bisher nicht.</p>		
<p>Für bauliche Anlagen, die einen Mindestabstand von 10m zum Klingbach unterschreiten, wird eine Genehmigung benötigt. Dieser Mindestabstand kann auf 5m verkürzt werden, wobei Einfriedungen im Ermessen der Gemeinde akzeptiert werden können.</p>		
<p>B 8 IHK Pfalz Mail vom 31.07.2024</p>	<p>Zunächst bedanken wir uns für die frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplan „Badstube“ in Rülzheim sowie für die gewährte Fristverlängerung bis zum 31.07.2024. Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass im Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen wird mit dem Ziel, die innerörtliche Wohn- und Gewerbefunktion zu stärken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Wenn Wohnbebauung an Gewerbe angrenzt, besteht üblicherweise die Gefahr von emissionsbezogenen Konflikten zwischen Anwohnenden und Gewerbetreibenden. Daher begrüßen wir die festgesetzten Maßnahmen, die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben. Für die Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet ist wichtig, dass sie nicht durch potenzielle Konflikte in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Lediglich im Bereich nördlich des Hubenwegs, der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, würden wir begrüßen Wohnbebauung nicht oder nur ausnahmsweise zuzulassen, um die ansässigen Betriebe vor möglichen Konflikten mit Anwohnenden zu schützen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt: Der Gebietscharakter Urbanes Gebiet erlaubt Wohnen und wurde für das Plangebiet bewusst gewählt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>		

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Dem Wunsch der IHK, im Bereich nördlich des Hubenwegs Wohnbebauung auszuschließen, wird nicht gefolgt. Der Gebietstyp Urbanes Gebiet, in dem Wohnen explizit zulässig ist, wurde bewusst gewählt.</p>		
<p>B 9 SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Mail vom 14.08.2024</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB ergeben sich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes nachfolgende Anmerkungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die in der weiteren Planung zu beachten und umzusetzen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Wasserwirtschaft</p>	<p>1. Wasserwirtschaft <u>Wasserschutzgebiete</u> Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden entgegen Ihrer Aussage im Fachbeitrag „Wasserhaushaltsbilanz – Erläuterungsbericht“ durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Fachbeitrag zur Wasserhaushaltsbilanz wird entsprechend angepasst.</p>
	<p><u>Gewässer / Überschwemmungsgebiete</u> Im südlichen Geltungsbereich verläuft der Klingbach. Es handelt sich dabei um ein Gewässer III. Ordnung. Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinlandpfalz (https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=46083) für den Klingbach ist der Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht von Überflutungen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Eine Wasserrechtliche Genehmigung ab 5 m Böschungsoberkante kann in Aussicht gestellt werden und wurde bereits mit der Kreisverwaltung GER abgestimmt; siehe Mailverkehr von Herrn Nothof (Tatjana Baldauf / Kreisverwaltung Germersheim / FB 32 – Umwelt und Landwirtschaft / Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde), dieser liegt der Gemeindeverwaltung vor.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Festsetzung des in den Unterlagen vorgesehenen Gewässerentwicklungstreifen in einer Breite von 5 m wird aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht vom Grundsatz her begrüßt.</p> <p>Ich weise aber darauf hin, dass die alleinige Regelung bzw. Festsetzung im Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen des § 31 Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz nicht ersetzt bzw. außer Kraft setzt. Danach ist die Errichtung von Anlagen (dazu gehören auch Auffüllungen, Einfriedungen, Terrassen, Lagerflächen, Garagen, Schuppen, Gartenhäuser etc.) die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind einer wasserrechtlichen Genehmigung, die über die zuständige Untere Wasserbehörde einzuholen ist.</p> <p>Dabei ist mindestens der geplante Bereich von 5 m, ab Böschungsoberkante Klingbach, von jeglicher Nutzung freizuhalten.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Dieser kann dann eine Klärung mit der Unteren Wasserbehörde anstreben.</p>
	<p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Für den südlichen Teil des Bebauungsplanes liegt den Unterlagen eine Wasserhaushaltsbilanz bei. Nach dieser liegen die Bilanzgrößen Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung in dem von der DWA 102-4 gesetzten +/-10 % Rahmen.</p> <p>Eine Überprüfung der Eingangswerte erfolgte unsererseits nicht. Für die Richtigkeit der Angaben in den Berechnungen und der Bewertung nach DWA-M 102-4</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	trägt der planende Ingenieur mit entsprechendem Fachkundenachweis nach § 103 LWG die Verantwortung.	
	<p>Die der Wasserhaushaltsbilanz zu Grunde liegenden Vorgaben und Annahmen finden sich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht gänzlich wieder. Für die der Wasserhaushaltsbilanz zu Grunde liegenden Flächenangaben (Anteil mindestens extensiv begrünte Dachflächen, Fassadenbegrünung (hier wurde eine begrünte Zaunanlage gewählt), Anteil Grünflächen etc.) findet bisher keine verbindliche Festsetzung statt.</p> <p>Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass eine Zustimmung zum Bebauungsplan nur erfolgen kann, wenn die der WHB zu Grunde liegenden Annahmen verbindlich in den textl. Festsetzungen gesichert werden. Nur dann ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der Wasserhaushaltsbilanz langfristig durch die entsprechenden verbindlichen Festsetzungen abgesichert sind und umgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden angepasst und nach den Vorgaben der Wasserhaushaltsbilanz übernommen.</p>
	<p>Dies ist im Übrigen zwingende Voraussetzung für das spätere, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, notwendige wasserrechtliche Erlaubnisverfahren für die geplante Versickerung.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass bei bestehender Möglichkeit zur Versickerung (kf- Wert laut Bodengutachten = $1 \cdot 10^{-5}$ m/s) einer Einleitung in den Klingbach nicht zugestimmt wird.</p> <p>Die erwähnte Zustimmung der Gemeinde würde voraussetzen, dass die Flächen des Baugebietes bereits</p>	<p>Folgende Rückmeldung zum eingewendeten Sachverhalt wurde seitens des Fachplaners gegeben:</p> <p><i>Die Wasserhaushaltsbilanz besteht aus Abflussvermögen, Grundwasserneubildung und Verdunstung. Ziel ist es den Toleranzbereich von 10% einzuhalten. Durch erhöhte Versickerung würde die Grundwasserneubildung steigen. Derzeit liegt diese im bebauten Zustand schon bei 8%.</i></p> <p><i>Würden weitere Flächen versickern, würde demzufolge die Grundwasserneubildung den Toleranzbereich von 10%</i></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>an der genannten Einleitestelle in den Klingbach Berücksichtigung fanden. Nach den hier vorliegenden Unterlagen existiert an dieser Stelle lediglich eine Einleiteerlaubnis, Änderungsbescheid vom 12.05.2011 für das Gewerbegebiet „Nord“ und der „Park and Ride“ - Anlage.</p>	<p><i>überschreiten. Die Toleranzbereiche der Wasserhaushaltsbilanz können dann also nicht mehr eingehalten werden.</i></p> <p><i>Ohne die Einleitung eines Teiles des anfallenden Regenwassers würde die Bilanz nicht funktionieren.</i></p>
	<p>Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes liegt bisher weder eine Wasserhaushaltsbilanz noch ein Konzept zur Entwässerung vor.</p> <p>Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist spätestens bis zur Beteiligung nach § 4.2 BauGB eine Wasserhaushaltsbilanz und ein Entwässerungskonzept basierend auf den Ergebnissen der WHB für das Gesamtgebiet vorzulegen. Ggfs. kann eine getrennte Betrachtung der Teilgebiete Nord und Süd erfolgen.</p> <p>Eine frühzeitige Abstimmung mit der SGD Süd, Referat 34, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz ist erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt:</p> <p>In Teilbereich 2 gibt es ausschließlich Bestandsbebauung, es sind keinerlei bauliche Änderungen geplant. Sollte sich dieser Zustand ändern, sind Änderungen über das Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dies erfolgt außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
	<p><u>Sturzfluten/Hochwasservorsorge</u></p> <p>Nach den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten zeigt sich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (Dauer 1 h, 40-47 mm $\hat{=}$ einer Jährlichkeit von $n = 0,01 = 100$ jährlich), dass die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tlw. überflutet werden, die Wassertiefen reichen von 5 cm bis punktuell max. 50 cm.</p> <p>Dies ist im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu den bisherigen Ausführungen zum</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der bestehende Hinweis (Ziffer 3) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die Anregungen ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Thema Starkregen in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten sind unter folgendem Link abrufbar: https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722&contextId=113954</p>	
	<p><u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregung ist bereits als Hinweis (Ziffer 4) im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz wird in einigen Punkten aufgrund der vorgebrachten Anregungen angepasst.</p> <p>Für bauliche Anlagen, die einen Mindestabstand von 10m zum Klingbach unterschreiten, wird eine Genehmigung benötigt. Dieser Mindestabstand kann auf 5m verkürzt werden.</p> <p>Bei baulichen Änderungen in Teilbereich 2 ist die Entwässerung über ein Genehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p>In den Hinweisen des Bebauungsplans werden Ausführungen zum Thema Sturzfluten nachrichtlich ergänzt.</p>		
<p>Abfallwirtschaft</p>	<p>2. Abfallwirtschaft</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz,</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der bestehende Hinweis (Ziffer 3) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die Anregungen ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.</p> <p>Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.</p> <p>Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	
	<p>Für den Punkt Auffüllungen in den Unterlagen weisen wir auf folgendes hin:</p> <p><u>Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes- 	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Anregung ist bereits als Hinweis (Ziffer 7) im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. 	
	<p><u>Abbruchmaterialien</u></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der bestehende Hinweis (Ziffer 7) im Textteil des Bebauungsplanes wird um die Anregung ergänzt.</p>
	<p>Hinweis</p> <p>Zur Vereinfachung der Bearbeitung bitten wir im Rahmen weiterer Beteiligungen in der Bauleitplanung vorgenommene Änderungen farblich kenntlich zu machen und evtl. schon im Anschreiben darauf hinzuweisen.</p> <p>Im Weiteren gibt es in den Unterlagen an einigen Stellen Hinweise auf gesetzliche Regelungen im Bereich Wasserwirtschaft und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, tlw. wurden dabei sowohl Formulierungen als auch §§ und Gesetze aus anderen Bundesländern zitiert, bei der weiteren Bearbeitung der Unterlagen ist diese zu korrigieren und die gesetzl. Grundlagen für Rheinland-Pfalz zu zitieren, zu berücksichtigen und anzuwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Änderungen werden für weitere Beteiligungsschritte in den Unterlagen farblich kenntlich gemacht. Zudem werden die Verweise auf gesetzliche Grundlagen überprüft und angepasst.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die bereits bestehenden Hinweise des Bebauungsplans werden durch die Ausführungen der SGD Süd – Abfallwirtschaft nachrichtlich angepasst/ergänzt.</p>		

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Änderungen des Bebauungsplans werden farblich markiert sowie die Aktualität und Richtigkeit gesetzlicher Grundlagen nachrichtlich korrigiert.</p>		
<p>B 10 Kreisverwaltung Germersheim Fachbereich Bauen, Kreisentwicklung Mail vom 29.08.2024</p>	<p>Ziffer 10: Die Zufahrtslänge liegt im Bestand bereits deutlich über den laut Bebauungsplan Badstube vorgesehenen 10m. Für den Wegfall an Grünflächen auf Flurstück 1375/2 wurden bereits Kompensationsmaßnahmen gefordert, welche auf Flurstück 1542 hergestellt werden sollten. Es wird daher empfohlen im Rahmen des Verfahrens zu überprüfen, ob statt der geplanten Begrünungsmaßnahmen im Einfahrtbereich die Übernahme der Kompensationsmaßnahmen und -Flächen in den Bebauungsplan zielführend ist. Zusätzliche Anforderungen bezüglich der Begrünungssituation können dem laufenden Verfahren entgegenstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der nebenstehende Sachverhalt wurde überprüft. Im Hinblick auf das laufende Verfahren des Autohauses werden die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Zufahrtsbreite auf max. 20m entlang des Nordrings angepasst.</p>
	<p>Ziffer 1 (bauordnungsrechtlich): Sollen gemäß Bebauungsplan "Badstube" auch bereits errichtete Carports begrünt werden? Diese Vorgabe kann dem laufenden Verfahren entgegenstehen. Hierbei stellt sich im allgemeinen die Frage, ob Garagen im Bereich des Bebauungsplans Badstube auch begrünt werden sollen, oder ob dies nur Carports betreffen soll.</p>	<p>Kenntnisnahme: Es gilt der Bestandsschutz: Bestehende Carports sind von den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht berührt. Desweiteren wird der Anregung hinsichtlich Dachbegrünung von Garagen gefolgt: Im Bebauungsplan wird die Pflicht zur Begrünung von Garagendächern neu aufgenommen.</p>
	<p>Ziffer 4 bauordnungsrechtlich, bezüglich der Höhe der Werbeanlagen: Da der abweichenden Ausführung der Höhe der Werbeanlagen seitens der Gemeinde bereits zugestimmt wurde, wird angeregt, die zulässige Höhe von Werbeanlagen für diesen Bereich zu überdenken, sodass eine Abweichung des Bebauungsplan Badstube künftig nicht mehr erforderlich wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Gemäß der nebenstehend angesprochenen bereits seitens der Gemeinde erteilten Ausnahme bezüglich der Höhe der Werbeanlagen (Werbeanlage errichtet unabhängig von Gebäude mit einer Höhe von 7,30m), werden die örtlichen</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans angepasst.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Im Hinblick auf das momentan im Verfahren befindliche Vorhaben des Autohauses im Teilbereich 2, wird der Bebauungsplan hinsichtlich zweier Punkte angepasst. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans werden entsprechend geändert. Zudem wird festgesetzt, dass auch Garagen mit Dachbegrünung auszuführen sind.</p>		

Karlsruhe, den 06.09.2024, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten