

Abschnitt 1: Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden

Landratsamt Tübingen

Postfach 19 29 • 72009 Tübingen – Stellungnahme vom 06.02.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>I. Naturschutz</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage).</p> <p>Artenschutz: Durch den Bebauungsplan wird ein ökologisch wertvoller Streuobstbestand mit mehreren Hochstämmen, die geeignete Fortpflanzungsstätten für Vögel- und Fledermäuse aufweisen, überplant. Bisher wurde nur eine Habitatpotenzialanalyse beauftragt, die auch einen vorgezogenen Ausgleich für die verlorengelassenen Höhlungen thematisiert. Aufgrund des hohen Höhlenangebotes ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) für Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfer erforderlich, damit die vorgezogenen Maßnahmen ggf. artspezifisch und im angemessenen Umfang erfolgen können. Ebenso könnten sich dadurch erforderlichenfalls Vorgaben zur Pflanzenerhaltung konkretisieren lassen. Im Rahmen der saP sollten auch Totholzkäfer berücksichtigt werden, die in der Habitatpotenzialanalyse nicht berücksichtigt sind. Die saP sollte schnellstmöglich beauftragt werden, da die Untersuchung im Frühjahr/Frühsummer erfolgen müssen.</p> <p>Hinweise: Manche der Höhlenbäume sind auch im Winterhalbjahr vor der Fällung von einem Biologen zu überprüfen, da sie z. T. als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind. Bei welchen Gehölzen, die Untersuchung auch bei einer Fällung im Winter zu berücksichtigen ist, kann im Rahmen der saP erarbeitet werden und sollte im Bebauungsplan markiert werden. Zum Umweltbericht wird nach dessen Vorlage Stellung genommen.</p>	<p>Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans können die Bäume im Gebiet nicht erhalten werden. Daher wird seitens des Gutachters empfohlen, der Anregung der UNB zu folgen und eine Kartierung von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. In diesem Zusammenhang sollten die vorhandenen Höhlen auch auf Mulm und Totholzkäfer geprüft werden.</p> <p>Grundlage der saP sind Kartierungen (s.o.), deren Ergebnisse voraussichtlich im Herbst 2019 vorliegen werden. Eine Markierung der Bäume im Bebauungsplan ist daher nicht möglich.</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>II. Umwelt und Gewerbe 1. Gesetzliche Vorgaben 1.1 Art der Vorgabe Niederschlagswasserbeseitigung: Eine Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Die Schadlosigkeit der Beseitigung ist dann im Rahmen der kommunalen Satzungsgebung zu gewährleisten. Grundwasserschutz: Verbot von Maßnahmen, die eine wesentliche flächenhafte Verringerung und Schwächung der Deckschichten oder eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge haben</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage Niederschlagswasserbeseitigung: § 1 Abs. 1 Satz 3 Niederschlagswasser-VO</p> <p>Grundwasserschutz: § 2 Abs. 1 Nr. 16 der Wasserschutzgebiets-VO „Hirrlinger Mühlen“</p> <p>2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Niederschlagswasserbeseitigung: Soweit den Unterlagen bis jetzt zu entnehmen ist, soll das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken gesammelt und zurückgehalten und das überschüssige Wasser einer geplanten Retentionsfläche am südwestlichen Gebietsrand zugeleitet werden. Wohin es von dort aus abgeleitet werden soll, wird nicht ausgeführt. Im Zuge der weiteren Planung ist die künftige Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung noch detaillierter auszuarbeiten und zu beschreiben. Die schadlose Beseitigung ist zu gewährleisten.</p> <p>Grundwasserschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“. In den Gewerbegebieten nördlich der Felldorfer Straße haben Baugrunduntersuchungen gezeigt, dass die zur Trinkwassergewinnung genutzten Schichten von keinen ausreichenden Deckschichten überlagert werden. Diese Deckschichtenproblematik kann auch im jetzigen Plangebiet gegeben sein. Die Deckschichtenmächtigkeit im Plangebiet sollte daher durch mindestens 3 Schürfgruben erkundet</p>	<p>Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>	<p>3. Kenntnisnahme</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>und geologisch beurteilt werden. Nur mit konkreten Erkenntnissen über die Deckschichtenmächtigkeit können Erschließungshöhen geplant und erforderlichenfalls Regelungen festgesetzt werden, die den Schutz der zur Trinkwassergewinnung genutzten Schichten gewährleisten.</p> <p>3.Hinweise Die Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen" ist nicht in Zone III A und III B unterteilt. Wir bitten dies in den Textlichen Festsetzungen (Ziffer 7.4, Hinweis 1.0) entsprechend zu berichtigen. Der allgemeine Hinweis auf das Wasserhaushaltsgesetz unter Ziffer 7.4. ist u.E. nicht sinnvoll und sollte gestrichen werden. Der Absatz 2 der Ziffer 1.0 der Hinweise bezieht sich auf eine nicht mehr aktuelle Rechtslage und sollte gestrichen werden.</p> <p>III. Landwirtschaft</p> <p>1.Rechtsgrundlage Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2.Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Durch das Plangebiet werden 0,7 ha der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Es handelt sich dabei um Vorrangflur II, überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Im Plangebiet findet ein Flurneuordnungsverfahren statt. Die neuen Flurstücknummern sind 3420, 3420/1 und 3421. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob die angrenzenden Feldwege erhalten bleiben. Aus agrarstruktureller Sicht ist der Erhalt der Feldwege nötig, um die Erschließung der Flurstücke zu sichern.</p>	<p>Das geforderte Gutachten liegt mit dem Datum vom 31.01.2019 vor. Dieses wird bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Dies wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Dies wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Dies wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Es handelt sich planungsrechtlich seit November 1994 um ein rechtsverbindlich festgesetztes Mischgebiet, welches einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.</p> <p>Die angrenzenden Feldwege bleiben erhalten</p>	<p>4. Kenntnisnahme</p> <p>5. Zustimmung</p> <p>6. Kenntnisnahme</p> <p>7. Kenntnisnahme</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>3.Hinweise Die ULB weist darauf hin, dass im angrenzenden Außenbereich durch die fachgerechte Landbewirtschaftung es zu Beeinträchtigungen (z.B. Geräusche, Pflanzenschutzmaßnahmen und Gerüchen) kommen kann, die im Innenbereich so nicht entstehen. Diese sind hinzunehmen. Da der Umweltbericht noch nicht vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Sollten im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen nötig werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung.</p>	<p>Auf die für die Landwirtschaft typischen Immissionen (Lärm, Gerüche) wird im Umweltbericht hingewiesen. Für einen vollständigen Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffe wird es notwendig, Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets durchzuführen. Die Flächen sind noch festzulegen.</p>	<p>8. Kenntnisnahme</p>
<p>IV. Vermessung und Flurneuordnung Vorbemerkungen: Das überplante Gebiet liegt komplett im laufenden Flurbereinigungsverfahren Starzach (Höhengemeinden). Am 15.11.2010 erfolgte die vorläufige Besitzeinweisung, am 24.02.2014 bestand im Anhörungstermin nach § 59 FlurbG für die Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens die Möglichkeit gegen den Flurbereinigungsplan Widerspruch einzulegen. Widersprüche sind in diesem Gebiet keine anhängig. Der Geltungsbereich umfasst neben Teilen der Marktstraße die Flurstücke 3420 und 3420/1 im Neuen Bestand. Die Rechtskraft des Neuen Bestandes soll 2019 erreicht werden.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>9. Kenntnisnahme</p>
<p>1. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) •In Anlage 3 zu DRS 123/2018 unter Punkt 5.1 wird ein Wassergraben erwähnt, der sich an den südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Feldweges anschließen soll. Dieser Graben ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Es wird angeregt in den Bebauungsplanentwurf auch die neuen Flurstücksnummern nach der Flurbereinigung aufzunehmen,</p> <p>2.Hinweise In Anlage 3 zu DRS 123/2018 unter Punkt 7.0 wird die fehlende innere Erschließung beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass im Baulastenverzeichnis Band 3, Nr. 200 auf S. 14 eine Überfahrtsbaulast eingetragen ist. Ggf. kann diese durch die neuerliche Überplanung geändert oder gelöscht werden.</p>	<p>Was die geplante Entwässerung angeht, so wird dies noch im weiteren Verfahren geklärt. Die Flurstücksnummern sind in den Plan zusätzlich übernommen worden.</p> <p>Die bestehende angesprochene Baulast kann gelöscht werden, sobald der neue Bebauungsplan rechtskräftig wird. Später wird nämlich durch die zu erstellende Straßenanlage die Möglichkeit vorhanden sein, alle Bauplätze über die Straße anzufahren.</p>	<p>10. Zustimmung</p> <p>11. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

Regierungspräsidium Freiburg

Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.– Stellungnahme vom 04.02.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbe- hördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Berg- bau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können – Keine.</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren kön- nen, mit Angabe des Sachstandes – Keine.</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachten- den Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgen- den geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB im Ausstrichbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohl- räume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallen- den Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. W- egen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versicke- rungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensi- cherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt mit Datum vom 31.01.2019 ein Erschlie- ßungsgutachten mit orientierenden Angaben zur Gründung seitens des Büro HPC AG aus Rottenburg am Neckar vor. Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis über das vorhan- dene geologische Gutachten über- nommen. Dieses Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.</p>	<p>12. Kenntnisnahme</p> <p>13. Kenntnisnahme</p> <p>14. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage des Planungsbereiches in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen" (LUBW-NR.: 416-012) wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lqrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lorb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich</p> <p>Auf das vorhandene Gutachten wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>15. Kenntnisnahme</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

Regierungspräsidium Tübingen

Postfach 26 66, 72016 Tübingen – Stellungnahme vom 30.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Keine Bedenken oder Anregungen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	

Unitymedia BW GmbH

Postfach 10 20 28, 34020 Kassel – Stellungnahme vom 18.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Keine Stellungnahme erforderlich.	

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

Regionalverband Neckar-Alb

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen – Stellungnahme vom 15.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebiets am Ortsrand von Bierlingen geschaffen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante gemischte Baufläche und dementsprechend im Regionalplan nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Gegen eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung müssen die vorgesehenen Wohnformen die Wohnbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten befriedigen können. Aufgrund der Alters- und Haushaltsstruktur wird auch in Starzach künftig der Bedarf an kleineren Wohneinheiten zunehmen. Im Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Wir regen daher an, die Zahl der Wohnungen pro Gebäude nicht zu beschränken und vielfältigere Wohnformen auch in Ortsrandlage vorzusehen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude steht im Widerspruch zu einer städtebaulichen Entwicklung welche dem Maß der Umgebungsbebauung entspricht. Die Schaffung kleinerer Wohneinheiten ist bereits in den derzeit gültigen Festsetzungen möglich.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>16. Zustimmung</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

Netze BW GmbH

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 08.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Für die Benachrichtigung über die Aufstellung des Bebauungsplanes bedanken wir uns.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich derzeit 0,4-kV-Kabel und ein Kabelverteilerschrank der Netze BW GmbH, die der elektrischen Versorgung weiterer Abnehmer dienen und langfristig bestehen bleiben.</p> <p>In der öffentlichen Verkehrsfläche und im südöstlichen Bebauungsplanbereich sind aktuell noch mehrere stillgelegte 20-kV-Kabel vorhanden, die soweit erforderlich zukünftig auch entfernt werden können.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes können wir unsere derzeit in der Felldorfer Straße und Marktstraße bestehenden Anlagen erweitern. Dazu wird es erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie evtl. Kabelverteilerschränke zu stellen.</p> <p>In den Textteil des Bebauungsplans bitten wir deshalb aufzunehmen, dass die erforderlichen Kabelverteilerschränke auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang von Verkehrsflächen zu dulden sind.</p> <p>Die zukünftigen Neuanschlüsse im Plangebiet werden als Erdkabelanschlüsse realisiert.</p> <p>Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH nicht behindert wird. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren. Dazu sollte unsere für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse Netzplanung-</p>	<p>Aus Sicht der Gemeindeverwaltung spricht im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nichts dagegen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie evtl. Kabelverteilerschränke zu stellen.</p> <p>Dies wird unter Nr. 9 in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dort heißt es dann: „Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken, notwendige Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH in einem Streifen von 0,5 m entlang von Verkehrsflächen hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken zu dulden.“</p>	<p>17. Zustimmung</p> <p>18. Zustimmung</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>Suedanetze-bw.de genutzt werden. Um eine reibungslose Erschließungsplanung und Baukoordination zu ermöglichen, sollte mindestens 6 Wochen vor der Ausschreibungsphase zur Herstellung der neuen Erschließungsstraße Kontakt mit uns aufgenommen werden. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form. (als .pdf- und/oder .dxf/.dwg-Datei) Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt und die Netze BW wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>	<p>19. Kenntnisnahme</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Abschnitt 2: Privatpersonen

Avolegis Rechtsanwälte – anwaltliche Vertretung der Peter Ruoff

Rauher Grund 13, 72160 Horb am Neckar - Schreiben mit Datum vom 31.10.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Noé, hiermit zeige ich an, dass ich Herrn Peter Ruoff, Felldorfer Str. 39, 72181 Starzach in nachfolgender Angelegenheit vertrete. Beglaubigte Fotokopie der Vollmacht vom 30. Oktober 2018 in Anlage. Mein Mandant ist Eigentümer der Grundstücksfläche neben seinem ehemaligen Autohaus liegend an der Felldorfer Straße. Aus Presseberichten ist bekannt, dass das in den bisherigen Bebauungsplan „Felldorfer Straße“ fallende Nachbargrundstück nunmehr unter Änderung des Bebauungsplans bebaut werden soll. Die in Aussicht genommene Planänderung soll die Zuordnung der Nutzung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet umfassen.</p> <p>Für die Nutzbarkeit des teilweise gewerblich genutzten Geländes meines Mandanten hätte dies Einschränkungen zur Folge. Es wird zunächst, nachdem mein Mandant seine Informationen bisher leider aus der Presse entnehmen musste, höflich um Mitteilung gebeten, welche Änderungen tatsächlich, soweit sie das Grundstück meines Mandanten betreffen, geplant sind. Danach soll dies mit dem Mandanten besprochen werden, eine Stellungnahme bleibt dann vorbehalten.</p>	<p>Zutreffender Sachverhaltsbericht.</p> <p>Im Aufstellungsverfahren und der Überplanung des Gebietes muss Rücksicht auf die angrenzenden Grundstücke genommen werden. Es wurde hierfür bereits mit Datum vom 19.12.2018 eine Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz vorgenommen. Die Fläche im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans, die an</p>	<p>20. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

	<p>das Grundstück von Herrn Ruoff angrenzt, soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden. Aus Sicht der Bauleitplanung wird durch diese Ausweisung dem Gewerbebetrieb von Herrn Ruoff Rechnung getragen.</p>	<p>21. Kenntnisnahme</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Peter Ruoff

Schreiben mit Datum vom 03.11.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Einspruch zum Gemeinderatsbeschluss vom 26.10.2018 bezgl. Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Bierlingen FIST 1804 & 1804/1 Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister Noé, sehr geehrte Gemeinderäte, da ich auf Grund der Änderung von Mischgebiet auf reines Wohngebiet für den o.g. Bebauungsplan nachbarschaftliche Probleme auf mich zukommen sehe, fordere ich die Berücksichtigung nachfolgender Punkte in selbigen. 1. Erhalt des Baumbestandes entlang des FIST 1797,1 & 17972 als Grünfläche und natürlicher Lärmschutz. 2. Bestandschutz für den Gebäudekomplex Felldorfer Straße 39 (Werkstatt mit Halle. Wohngebäude und Nebengebäude) Bitte um schriftliche Bestätigung, dass die o.g. Punkte so im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p>	<p>Dieser so bezeichnete Einspruch wird als Stellungnahme gewertet. Es wird auf jeden Fall im Rahmen des Verfahrens Rücksicht auf den Lärmschutz und dem Bestandschutz der Werkstatt genommen. Ein Lärmschutz kann durch die Bestandsbäume nicht erfolgen, ebenso kann der Erhalt des Baumbestandes als Grünfläche nicht zugesagt werden. Die Fläche im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans, die an das Grundstück von Herrn Ruoff angrenzt, soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden; gemäß Lärmschutzgutachten wird dadurch den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.</p>	<p>22. Zustimmung</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

Peter Ruoff

Schreiben mit Datum vom 10.12.2018.

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Einspruch zum Gemeinderatsbeschluss vom 26.10.2018 bezgl. Bebauungsplan "Schwäbische Toskana" in Bierlingen F1St 1804 & 1804/1 Sehr geehrte Damen und Herren. sehr geehrter Herr Bürgermeister Noe, sehr geehrte Gemeinderäte.</p> <p>Am 05.11.2018 habe ich meinen o.g. Einspruch vom 03.11.18 Herrn Bürgermeister Noé persönlich überreicht und der Eingang desselbigen wurde von ihm per Unterschrift bestätigt. In diesem Schreiben habe ich um schriftliche Bestätigung der Aufnahme meiner Punkte in den Bebauungsplan gebeten, doch bis dato habe ich diese schriftliche Bestätigung nicht erhalten.</p> <p>Hiermit fordere ich Sie auf dieses Versäumnis umgehend zu beheben!</p> <p>Weiterhin möchte ich Sie bitten, mir den Termin der Lärmschutzmessung welche bei einer Umwandlung eines Mischgebietes in ein reines Wohngebiet erforderlich ist mitzuteilen. Eventuell sollte hier der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) geprüft werden.</p>	<p>Der Eingang der Schreiben wurde Herrn Ruoff vom Hauptamt mit Schreiben vom 10.12.2018 nochmals bestätigt, das noch am selben Tag versandt wurde. Darin wurde Herrn Ruoff folgendes mitgeteilt:</p> <p>Wichtig für Sie: Wir werden Ihre Schreiben, also Ihre von Ihnen bezeichneten Einsprüche, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandeln. Das heißt, diese werden im formalen Verfahren auf jeden Fall berücksichtigt.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung voraussichtlich aber erst am 17.12.2018. Dass Ihre Schreiben früher eingegangen sind, ist unschädlich, sie werden trotzdem miteinbezogen. Zu ein paar Punkten kann ich Ihnen aber bereits antworten: Die Planunterlagen sind bereits auf der Homepage einsehbar. Sie können den Unterlagen entnehmen, dass der an Ihren Gewerbebetrieb angrenzende Bereich nach wie vor als Mischgebiet MI ausgewiesen ist.</p>	<p>23. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>Zuletzt frage ich mich, wie die Stellplatzsituation in dem neuen Wohngebiet gesehen wird, Natürlich sind je EFH eine Garage und ein Stellplatz vorgesehen, doch gehe ich davon aus, dass dies nicht ausreichen wird. Denn schließlich sollen junge Familien in die EFH einziehen und bei 16 Wohneinheiten ist hier doch mit einigem Fahrzeugen zu rechnen. Zwar nicht sofort aber doch in der Zukunft und oder bei Familienfeiern und anderen Festem Ich weiß nicht ob hier die Zufahrtsstraße mit einer Breite von ca. 5m als „Parkplatz“ ausreichend ist oder ob nicht von der Gemeinde eine Fläche als öffentliche Stellplätze vorgesehen werden muss. Eine Stellungnahme zu diesen zusätzlichen Punkten erwarte ich ebenfalls.</p>	<p>Hinsichtlich der Bedenken zu der Anzahl der geplanten Stellplätze, kann ich Ihnen mitteilen, dass die Garagen ausdrücklich mit mind. 5,50 m Abstand zur Straße gebaut werden müssen, so dass auf jedem Grundstück mind. 3 Stellplätze hergestellt werden. Hinsichtlich Schallschutz liegt einstweilen die Voruntersuchung des beauftragten Büro „GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH“ vor. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass der an ihren Gewerbebetrieb angrenzende Bereich nach wie vor als Mischgebiet MI ausgewiesen ist, um insbesondere den Anforderungen des Schallschutzes gerecht zu werden. Die Unterlagen können eingesehen werden.</p>	<p>24. Kenntnisnahme</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

Peter Ruoff

Schreiben mit Datum vom 08.02.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Einspruch zum Gemeinderatsbeschluss vom 26.10.2018 bezgl. Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Bierlingen F1St 1804 & 1804/1 Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister Noe, sehr geehrte Gemeinderäte. Da mein Einspruch vom 03.11.2018 und die Erweiterung vom 10.12.2018 vor der eigentlichen Einspruchsfrist von mir eingereicht wurden, reiche ich zur Wahrung der Einspruchsfrist diese hiermit erneut ein. Sie finden beide Schreiben im Anhang dieses Schreibens. Weiterhin finden Sie ebenfalls im Anhang das Schreiben von Herrn Dipl.-Ing Peter Würth bezüglich seiner Vorschläge zur Gestaltung der Grenzbebauung. Hierzu gab es bis dato auch noch keine Einigung.</p> <p>Des Weiteren erklärte Herr Ruoff gegenüber von Frau Zegowitz persönlich, dass bei der Erschließung ja auch darauf geachtet werden könne, dass die Gebäude niedriger erstellt werden, als sein Grundstück, wobei ja nach Süden bereits ein natürliches Gefälle vorhanden sei.</p>	<p>Dieser so bezeichnete Einspruch wird als Stellungnahme gewertet. Die früheren bereits eingegangenen Schreiben sind wie zugesagt, ebenfalls einbezogen worden. Die Einigungsversuche zwischen Herrn Würth und Herrn Ruoff werden als private Angelegenheit beurteilt. Die Gemeindeverwaltung kann hier ggfs. als Vermittler tätig werden.</p> <p>Frau Zegowitz teilte Herrn Ruoff mit, dass sie noch keine abschließende Aussage zu den Höhen der einzelnen Gebäude machen könne.</p>	<p>25. Kenntnisnahme</p> <p>26. Kenntnisnahme</p>

Rechtsanwältin Frau Verena Rösner von Büro Menold Bezler - Anwaltliche Vertretung der Peter Ruoff

Schreiben mit Datum vom 08.02.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Person A, Felldorfer Str. 39, 72181 Starzach-Bierlingen Entwurf des Bebauungsplans „Schwäbische Toskana“ vom 17. Dezember 2018 in Starzach-Bierlingen Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 7. Januar 2019 bis 10. Februar 2019 hier: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Sehr geehrter Herr Bürgermeister Noé, sehr geehrte Frau Zegowitz, in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr Person A, Felldorfer Str. 39, 72181 Starzach mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf unsere Sozietät lautende Vollmacht ist als Anlage beigelegt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir namens und im Auftrag unseres Mandanten (Einwendungsführer) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Schwäbische Toskana“ vom 17. Dezember 2018 folgende Einwendungen bzw. Anregungen (Anträge) beinhaltende Stellungnahme ab: Herr Person A ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1797/2, Felldorfer Straße 39 in Starzach-Bierlingen. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und mit einer Kraftfahrzeugwerkstatt nebst Ausstellungshalle bebaut. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Grundstück unseres Mandanten an.</p> <p>I. Lärmintensiver Betrieb der Kraftfahrzeugwerkstatt des Einwendungsführers Angesichts des lärmintensiven Betriebs der Kraftfahrzeugwerkstatt ist zu befürchten, dass durch die bis auf wenige Meter heranrückende Wohnbebauung des bislang unbebauten Plangebiets nachträgliche Schutzauflagen zulasten des Betriebs unseres Mandanten gefordert werden. Auf der Grundlage der ausgelegten Unterlagen lässt sich nicht beurteilen, inwieweit die Auswirkungen der Kraftfahrzeugwerkstatt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Bebauungsplangebiet untersucht wurden. In den Planunterlagen finden sich keinerlei Ausführungen dazu, mithin wurde nicht geprüft, inwieweit die Grundstückseigentümer der geplanten Wohnbebauung unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt wären.</p>	<p>Zutreffende Sachdarstellung.</p> <p>Der an den Gewerbebetrieb angrenzende Bereich ist als <u>Mischgebiet MI</u> ausgewiesen, hat somit dieselbe Art der Nutzung wie der Bebauungsplan auf dem sich der Gewerbebetrieb befindet, so dass hier nur eine Bebauung möglich ist, die sich mit der Nutzung auf dem Grundstück des Einwendungsführers planungsrechtlich verträgt. Hinsichtlich Schallschutz liegt</p>	<p>27. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>Damit liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vor. Diese Vorschrift normiert ein Gebot, das selbstständig vor die inhaltlichen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB tritt.</p>	<p>einstweilen die Untersuchung des beauftragten Büro „GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH“ vor; diese bestätigt die Verträglichkeit der geplanten Nutzung als MI. Es sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen notwendig. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass der Eigentümer des Gewerbebetriebs, direkt westlich angrenzend an seinen Gewerbebetrieb in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich, selbst Gebäude erstellt hat, die nur der reinen Wohnnutzung dienen, so dass dies auch ein Hinweis auf die Verträglichkeit ist.</p>	<p>28. Zustimmung</p>
<p>II. Einmauerungseffekt, Riegelwirkung, optisch bedrängende Wirkung Die Planung sieht eine massive Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie — was die Baufenster direkt gegenüber dem Grundstück des Einwendungsführers angeht — mit einer GFZ von 0,6 sowie eine GRZ von 1,0 vor. Diese Festsetzungen legen einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme wegen eines Einmauerungseffekts bzw. einer Riegelwirkung und damit einer optisch bedrängenden Wirkung nahe.</p>	<p>Die Festsetzungen in dem geplanten Nutzungsbereich MI unterschreiten die Festsetzungen auf dem Grundstück des Einwendungsführers, so dass hier nicht von einer „Bedrängung“ auszugehen sein kann. Trotzdem wird im Interesse des Einwendungsführers im geplanten MI das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 0,4 und GFZ 0,7 reduziert.</p>	<p>29. Zustimmung</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen
Stand 15.03.2019 – Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – Private und TöB

<p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten (Einwendungsführer) stellen wir folgende Anträge</p> <p>1. Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt</p> <p>2. Hilfsweise: Die Bebauung entlang der Grundstücksgrenze unseres Mandanten (Einwendungsführer) wird auf ein Vollgeschoss reduziert, ebenso wird die GFZ und die GRZ reduziert.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir gegenwärtig Gespräche mit dem Eigentümer des Plangebiets über eine einvernehmlicher Lösung führen, insbesondere was eine etwaige Umplanung in Bezug auf die geplante Geschosigkeit, die GRZ und die GFZ angeht. Sofern diese Gespräche erfolgreich abgeschlossen werden können und eine entsprechende Planänderung im Bebauungsplanverfahren erfolgt, werden wir eine Zurücknahme unserer Einwendungen erwägen.</p>	<p>Wie unten aufgeführt, wurden dem Einwendungsführer mehrere Vorschläge unterbreitet, die die von ihm eingebrachten Bedenken in gegenstandslos machen würden.</p> <p>Hierzu wurden vom Eigentümer des Plangebiets verschiedene Vorschläge an den Einwendungsführer herangetragen:</p> <p>es wurde 1. vorgeschlagen die Grundstücksfläche vor seinem Gewerbebetrieb planungsrechtlich soweit von einer Bebauung auszuschließen und dort nur eine niedrige Garagenbebauung zuzulassen.</p> <p>Es wurde 2. vorgeschlagen die Grundstücksfläche vor seinem Gewerbebetrieb planungsrechtlich soweit bei einer Bebauung einzuschränken, dass dort nur eine 1 – geschossige Bebauung mit Höhenbeschränkung möglich wäre. Diese Reduzierung der Nutzfläche (= Verringerung des Grundstückswertes) auf dem Grundstück wäre für den Einwendungsführer kostenfrei.</p> <p>Es wurde 3. dem Eigentümer (auf seinen Wunsch hin) vorgeschlagen, dass er die Grundstücksfläche vor seinem Gewerbebetrieb vom Eigentümer des Plangebiets zu einem Preis unter dem Marktpreis und unter den Gestehungskosten erwerben kann. Sämtliche Vorschläge wurden Stand 10.03.19 von dem Einwendungsführer abgelehnt.</p> <p>An den in Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen wird festgehalten.</p>	<p>30. Kenntnisnahme</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------