



## **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 „Rohäcker III“**

Begründung zum geänderten Entwurf  
i.d.F. vom 01.02.2021



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	2
2.1	Wahl des Verfahrens .....	2
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	3
3.2	Topographie / Nutzung .....	3
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	3
4	Bodenordnende Massnahmen .....	4
5	Städtebauliches Konzept .....	4
6	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
6.2	Mass der baulichen Nutzung .....	4
6.2.1.	Grund- und Geschossflächenzahl .....	4
6.2.2.	Anzahl der Vollgeschosse .....	5
6.2.3.	Zulässige Anzahl der Wohneinheiten .....	5
6.2.4.	Begrenzung der Wandhöhen .....	5
7	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen .....	5
8	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
8.1	Dachgestaltung .....	6
8.2	Fassaden und Materialien .....	7
8.3	Einfriedeungen .....	7
9	Stellplätze und Garagen .....	7
10	Erschliessung .....	8
10.1	Verkehrerschliessung .....	8
10.2	Ver- und Entsorgung .....	8
6.2.5.	Abwasserbeseitigung .....	8
6.2.6.	Abfallentsorgung .....	9
6.2.7.	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen) .....	9
11	Grünordnung .....	10
11.1	Begrünung privater, nicht überbaubarer Flächen .....	10
11.2	Anpflanzung von Bäumen .....	10
11.3	Pflege und Erhaltung .....	11
12	Immissionsschutz .....	11
12.1	Schall .....	11
12.2	Geruch .....	12
13	Denkmalschutz .....	13
14	Baumfallgrenze .....	14
15	Anhang .....	15
15.1	Immissionsschutztechnisches Gutachten .....	15



## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Für das Baugebiet „Rohäcker“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1996. Dieser Plan wurde zwischenzeitlich in zwei Teilbereichen geändert, da sich die im Plan vorgesehenen großen Grundstücke am Markt nicht platzieren ließen. Ebenso erschwerten die zum Teil engen gestalterischen Vorgaben die Vermarktung.

Durch die Anpassung der Planung stieg die Nachfrage, so dass die beiden ersten Bauabschnitte jeweils zügig realisiert werden konnten.

Der verbliebene ca. 4,4 ha große Teilbereich soll nun ebenfalls der Vermarktung zugeführt und realisiert werden. Der Umgriff wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze so gewählt, dass die im Bebauungsplan „Hersbrucker Weg“ vorgesehene Erschließung als Verlängerung der Straße „Am Steinfeld“ mit einer Breite von 6,5 m realisiert werden kann.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

### 2.1 WAHL DES VERFAHRENS

Um die planungs- und bauordnungsrechtliche Situation juristisch einwandfrei klären zu können, wurde mit dem Landratsamt Nürnberger Land, als zuständige Behörde, vereinbart, den Bebauungsplan „Rohäcker“ für den verbliebenen Teil aufzuheben und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB neu aufzustellen.

Ein Umweltbericht ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V. mit Abs.1 Satz 2 Nr. 1, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Verdachtsmomente, dass durch die geplante Wohnbebauung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorliegen, bestehen nicht.

Die Entscheidung den Bebauungsplan „Rohäcker“ im verbleibenden Teilbereich aufzuheben und neu aufzustellen liegt insbesondere in der Immissionsituation begründet. Die östlich gelegenen, bereits realisierten Bauabschnitte sind durch die Schallabstrahlung der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe beeinträchtigt. Für den Teilbereich III kommt es jedoch zu keiner Beeinträchtigung, da dieser Bereich nicht nur deutlich weiter entfernt ist, sondern auch durch die vorhandenen Bebauung wirksam abgeschirmt wird.



In der Nachbarschaft zum Teilbereich III hingegen liegen verschiedene Schall und Geruch emittierende Betriebe. Hier ist daher im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass diese Betriebe weder durch die benachbarte Wohnbebauung eingeschränkt werden, oder in unzumutbarere Weise die schutzwürdige Wohnnutzung beeinträchtigen.

## **2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Henfenfeld ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

## **3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES**

### **3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Plangebiet liegt nördlich der Friedhofstraße und ist bereits von drei Seiten mit Bebauung umgeben. Bereits Ende der 90 er Jahre wurden auf Grundlage des alten Bebauungsplanes einige Häuser an der Friedhofstraße realisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen der folgenden: Fl.-Nr. 122; 271, 272; 273, 172/2293, 294, 294/2, 295, 296, 297, 298, 298/2, 298/3, 299, 300, 301, 301/1, 301/2, 301/3, 301/4, 301/5, 301/6 und 302

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Henfenfeld. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

### **3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG**

Das Gelände liegt auf einer flachen Kuppe und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

### **3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE**

Die Untersuchungen zum Baugrund haben ergeben, dass unterhalb des Oberbodens zunächst stark tonige Sande und reine Sande anstehen. Ab einer Tiefe zwischen 1,0 m und 2,8 m werden diese Schichten von Sandstein unterlagert, der mit der Tiefe auch sehr hart ist. Wasser wurde nicht festgestellt. Geringe Wassermassen können innerhalb des Felshorizontes auftreten.

Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt Nürnber-



ger Land, Sachbereich 21.2, Wasserrecht und Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

#### **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das Baukonzept sieht eine aufgelockerte Bebauung auf Grundstücken von überwiegend 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> vor. Für den überwiegenden Teil sind freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Doppelhaushälften vorgesehen.

Gestalterische Festsetzungen bewegen sich immer im Spannungsfeld zwischen der vom Bauherren gewünschten Gestaltungsfreiheit und der städtebaulichen Zielsetzung, gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll ein harmonisches Miteinander verschiedener Baukörper ermöglichen, ohne dass gestalterische Korsett zu eng zu schnüren. Die Vorgaben ermöglichen daher sowohl regionaltypische Gestaltungselemente wie das steile Satteldach sowie „modernen“ Bauformen wie Pultdächer oder Zeltdächer des „Toskana-Typ“. Die bestehende Bebauung genießt Bestandschutz. Das Gebiet ist nicht überwiegend bebaut, weshalb eine Regelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO als nicht erforderlich erachtet wird. Bei Änderungen gilt der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 „Rohäcker III“.

#### **6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Bauflächen werden festgesetzt als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortes.

##### **6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

###### **6.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.



Für die Wohnbauflächen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll der Charakter einer lockeren Bebauung mit großen Gartenanteilen erreicht werden. Ein Überschreiten der GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten ist nur bis zu einer max. GRZ von 0,60 zulässig.

Die festgesetzte GFZ bleibt mit dem Wert von 0,8 orientiert sich an den Werten der BauNVO. Durch die Begrenzung soll das Entstehen ortsuntypischer Baumassen vermieden werden.

#### 6.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschosß entsteht. Die Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

#### 6.2.3. Zulässige Anzahl der Wohneinheiten

Um eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und die damit einhergehenden Probleme insbesondere beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei je Grundstück begrenzt.

#### 6.2.4. Begrenzung der Wandhöhen

Insbesondere bei „modernen“ Wohnhausformen mit Pultdächern mit steilen Dächern oder Gebäuden mit hohem Kniestock können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das orts- und Landschaftsbild auswirken. Die maximale traufseitige Wandhöhe (W<sub>Ht</sub>) wird daher bei Gebäuden mit

- Sattel- oder Walmdächern bis 34° auf max. 6,25 m,
- Satteldächern von 35° bis 45° auf max. 4,00 m,
- Pultdächern auf max. 7,50 m begrenzt.

Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis im Erdgeschoß zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußboden darf dabei max. 30 cm über dem talseits anstehenden Gelände liegen.

## 7 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den privaten Grundstücken eine 3 m breite Zone von Bebauung (auch Garagen und Carports) freizuhalten, da der Straßenraum durch diese Anlagen unangemessen eingeengt würde. Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.



Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten. Hiermit werden überdimensionierte Nebengebäude oder eine Häufung von Nebenanlagen verhindert.

Die im Plan dargestellten Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 Abs 4 Bay-BO sind einzuhalten.

## 8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen regionaler Bautradition, dem Gestaltungswillen der Bauherren und den Anforderungen an energetisch optimierte Bauformen.

### 8.1 DACHGESTALTUNG

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und –Eindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen daher einen Kompromiss zwischen den regionaltypischen Gestaltungselementen und „modernen“ Bauformen wie Pultdächern oder Zeltdächern des „Toskana-Typ“.

Die Dächer sind auszuführen als:

- Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° oder als
- Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 25°. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer ist wünschenswert.

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei

- Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 9,00 m,
- Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,75 m,
- Pultdächern max. 8,50 m.

Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum First.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.



Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Damit soll im neuen Baugebiet eine farblich homogene Dachlandschaft geschaffen werden. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

## 8.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Vollstamm-Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

## 8.3 EINFRIEDEUNGEN

Um den offenen, dörflichen Charakter der Siedlung zu sichern, werden Festsetzungen zu den Grundstückeinfriedungen getroffen. Diese Regelungen gelten sowohl gegenüber öffentlichen Flächen, als auch zwischen privaten Flächen.

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Darüber hinaus sind nur blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

Ausgenommen sind, zum Schutz der Privatsphäre, Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe.

Einfriedungen sind zudem ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht übersteigen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur zur Errichtung der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von +/- 50 cm zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen.

## 9 STELLPLÄTZE UND GARAGEN.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Henfenfeld auf dem Grundstück nachzuweisen.

Vor Garagen, sowie abgeschlossenen Carports und Stellplätzen, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, gemessen an Grundstücksgrenze, freizuhalten. Der Stauraum wird nicht als Stellplatz gerechnet. Der Stauraum darf ebenso wie Stellplätze zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.





Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind in einheitlicher Gestaltung und Höhe auszuführen um die optischen Beeinträchtigungen im Ortsbild gering zu halten.

## **10 ERSCHLISSUNG**

### **10.1 VERKEHRSERSCHLISSUNG**

Die Erschließung des Areals erfolgt überwiegend von der Friedhofstraße aus. Die Straßenbreite beträgt durchgängig 5,50 m. Fahrbahnbegleitend werden an geeigneten Stellen Längsparkbuchten vorgesehen, Diese werden zur Gliederung des Straßenraumes durch Bauminselfen unterbrochen. Entlang der Straßen ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen.

Die untergeordneten Straßen werden als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m angelegt, um kurze Wege für die Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

### **10.2 VER- UND ENTSORGUNG**

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Zurzeit wird ein Erschließungskonzept erstellt. Die Entscheidung, ob das Gebiet mit Gas erschlossen wird obliegt der Fachabteilung NNG-KK.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

#### **6.2.5. Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Hierbei wird das Schmutzwasser im Trennsystem der geordneten Wasseraufbereitung zugeführt.

Auf den privaten Grundstücken muss das anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Nie-



erschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 vom August 2007 zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten.

Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenergebnisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (die alleinige Nutzung zur Gartenbewässerung genügt hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf mit Anschluss an den öffentlichen Kanal. Als Rückhalteinrichtungen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 können Zisternen nicht angerechnet werden.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Da eine Versickerung der Oberflächenwasser aufgrund der Bodenverhältnisse nach derzeitigem Wissensstand voraussichtlich nicht möglich ist, ist die Möglichkeit der Versickerung im Einzelfall zu prüfen.

Bei einer evtl. geplanten Versickerung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien des NWFreiV mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGVV) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

#### 6.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

#### 6.2.7. Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden. Die einschlägigen Schutzbestimmungen für die Leitungen und Anlagen sind zu beachten.



## 11 GRÜNORDNUNG

Das Konzept der Grünordnung sieht eine öffentliche Grünfläche und Baumpflanzung im Straßenraum vor. In den privaten Freiflächen wird durch Pflanzgebote von Bäumen in größeren Baugrundstücken eine Durchgrünung geschaffen.

### 11.1 BEGRÜNUNG PRIVATER, NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN

Für größere Grundstücke wird eine Festsetzung getroffen, die auch in den privaten Freiflächen Grünstrukturen und Vielfalt durch Obst- oder Laubbaumpflanzungen schafft. Kleinere Grundstücke werden ausgenommen, da dort zum einen die gewünschten Hochstämme keinen ausreichenden Platz finden, zum anderen die nachbarschaftlichen Grenzabstände schwer einzuhalten sind. Obstbäume werden gewählt, da diese erfahrungsgemäß bei Bauherren die Akzeptanz zur Anpflanzung erhöhen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig, da sie dem angestrebten Naturnahen Charakter der Hausgärten entgegenstehen und für die heimische Tier & Pflanzenwelt nicht von Nutzen sind.

### 11.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Die Pflanzenauswahl orientiert sich bei der Auswahl der Straßenbäume an den Anforderungen des Klimawandels und bei Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche an den natürlichen Standortbedingungen.

Im Straßenraum sind an den im Plan dargestellten Standorten Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Baumart wird die Ulme festgesetzt. Die gewählte Sorte „Rebona“ gilt als besonders gut geeignet für den Straßenraum und das Stadtklima. Der Baum ist resistent gegenüber dem Ulmensterben, streusalztolerant, frosthart und stellt keine besonderen Ansprüche an Bodenverhältnisse.

Aus Gründen der Grundstückszuwegung oder der Leitungsführung können die Bäume ortsnahe verschoben werden. Die dargestellte Gesamtzahl und die regelmäßige Ausrichtung sind jedoch zwingend einzuhalten. Für die Pflanzung im Straßenraum ist ein durchgängiger Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen. In Ausnahmefällen können offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 m x 3,0 m und 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum angelegt werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte Laubgehölze entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.



Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen: Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Bei benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind 4 m Grenzabstand für Bepflanzungen einzuhalten.

### 11.3 PFLEGE UND ERHALTUNG

Für die Anlage der Freiflächen, der Pflanzungen und des Quartiersplatzes sowie für deren Pflege werden fachliche und zeitliche Vorgaben gemacht, um sicherzustellen, dass die Grünstrukturen bereits wirksam werden, bevor das Baugebiet vollständig bebaut ist.

Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Pflanzungen sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Westlich des Plangebietes liegen verschiedene immissionsschutzrechtlich relevante Betriebe, die hinsichtlich Ihrer Schall- und Geruchsemissionen Gutachterlich betrachtet wurden. Die Ergebnisse sind im Gutachten Nr HEN-2719-01/2719-01\_E01 vom 28.05.2014 zusammengefasst (siehe Anhang).

### 12.1 SCHALL

In Bezug auf die Schallsituation kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

Ziel der Untersuchung war der Nachweis, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der praktizierten bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes der Gewerbenutzungen führen kann. (...) zur

Wie die unter diesen Bedingungen berechneten Lärmbelastungskarten (...) zeigen, wird der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet einzuhaltende Orientierungswert  $OW_{WA\ tag} = 55\text{ dB(A)}$  des Beiblattes I zu Teil I der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert  $IRW_{WA\ tag} = 55\text{ dB(A)}$  der TA Lärm trotz der erläuterten Prognosesicherheiten ausnahmslos eingehalten und größtenteils sogar deutlich unterschritten. Ungünstigstenfalls ergibt sich auf Höhe des Dachgeschosses des bereits bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 305/2 unmittelbar östlich des Karosseriebau- und Lackierbetriebes ein Beurteilungspegel  $L_r = 55\text{ dB(A)}$ . Maßgebliche Schallquelle stellt hier in erster Linie das geöffnete Tor der Metallbauwerkstatt dar. (...)

Zweifelloos ungefährdet ist die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (...) Somit ist sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe "Scharf Karosseriebau GmbH" und "Metallwerkstatt Koch" - unter Voraussetzung der Richtigkeit der Betriebscharakteristik (..) in keinem Konflikt mit dem Anspruch der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rohäcker III“ auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche

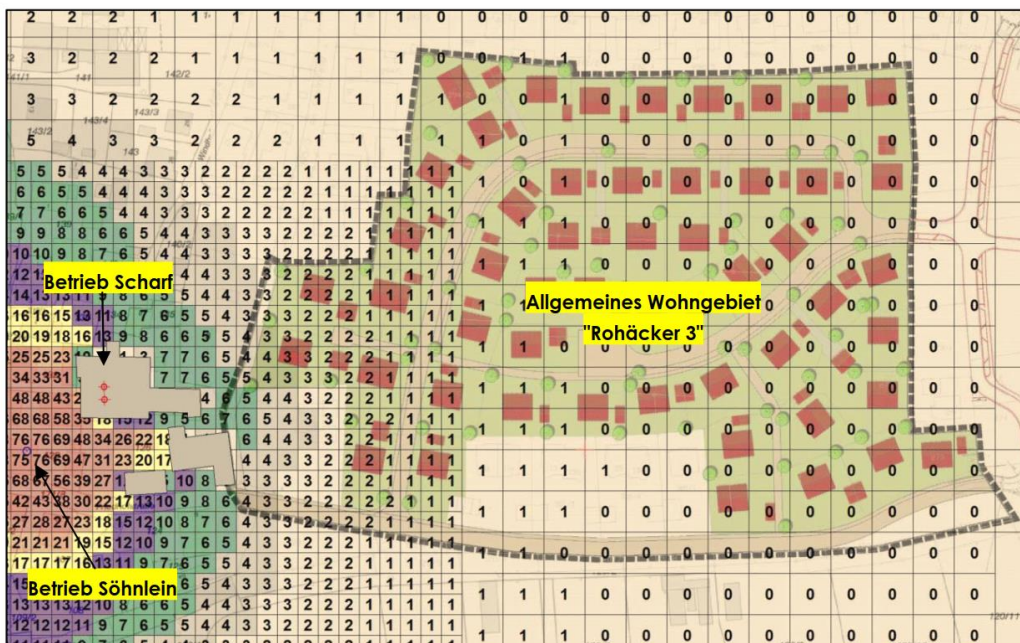


stehen und dass durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes gesichert keinerlei betriebliche Einschränkungen und keine Gefährdung des Bestandsschutzes zu befürchten sind.

Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

## 12.2 GERUCH

In der folgenden Abbildung werden die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Rohäcker III“ prognostizierten Geruchstundenhäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden, verursacht durch den Betrieb Scharf sowie die Tierhaltung Söhnlein, dargestellt:



Es ist ersichtlich, dass der nach GIRL /76/in allgemeinen Wohngebieten zulässige Immissionswert mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Jahresstunden, der dort als Grenze zur erheblichen Belästigung genannt ist, im gesamten Geltungsbereich deutlich unterschritten wird. Lediglich im westlichen Teil der Planung und hier vor allem auf dem bereits bebauten Grundstück FI.Nr. 305/2 werden mit einer Beaufschlagung von bis zu 6 % der Jahresstunden etwas höhere Immissionswerte erreicht. Jedoch kann auch hier der zulässige Immissionswert problemlos eingehalten werden.

Anzumerken ist, dass die für die Geruchsbelastung maßgeblichen Emissionen des Betriebes Scharf in der vorgenommenen Ausbreitungsrechnung eher konservativ, d.h. ohne Abluffahnenüberhöhung berücksichtigt wurden. Tatsächlich ist bei einem Abluftvolumenstrom von 20.000 m<sup>3</sup>/h bei den Spritzkabinen respektive 10.000 m<sup>3</sup>/h bei den 'Vorbereitungsplätzen' durchaus mit einem dynamischen Abluftimpuls zu rechnen. Aufgrund fehlender Detailangaben und einer Kaminhöhe von weniger als 3 m über First sind zwar die Vorgaben der VDI 3783 Blatt 13 (Nr. 4.5.3.2) zum



Ansatz eines dynamischen Abluftimpulses nicht gegeben, wird die Abluftgeschwindigkeit jedoch in einer Ausbreitungsrechnung - wie im vorliegenden Fall — überhaupt nicht berücksichtigt. so ist mit einer Überschätzung der Geruchsbelastung im Einwirkungsbereich der betreffenden Emissionsquelle zu rechnen.

Aufgrund dieser Prognosesicherheit ist selbst für den Fall, dass die eingesetzten 2K-Lacke den Statt Propylenglycolether enthalten und damit ggf. von höheren Emissionsmassenströmen ausgegangen werden müsste nicht mit einer Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 10% der Jahresstunden zu rechnen. Dies gilt umso mehr da die 2K-Lacke mit einer Menge von etwa 50 kg pro Jahr nur einen sehr geringen Anteil [etwa 3%] an den im Lackierbetrieb Scharf insgesamt verwendeten Lacken haben.

Zusammenfassend kann damit konstatiert werden, dass aus fachtechnischer Sicht sowie unter der Voraussetzung der Richtigkeit der (...) Betriebscharakteristik und den daraus abgeleiteten Emissionsberechnungen, die Aufstellung des Bebauungsplans "Rohäcker III" in keinem Konflikt mit den immissionsschutztechnischen Anforderungen steht und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 BImSchG nicht zu erwarten sind.

Ferner sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans keine betrieblichen Einschränkungen für die Fa. Scharf Karosseriebau GmbH und den Tierhaltungsbetrieb Söhnlein zu erwarten. Trotz der heranrückenden Wohnbebauung wird beiden Betrieben hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmissionen auch weiterhin im ausreichenden Maße die Möglichkeit zur betrieblichen Weiterentwicklung eingeräumt.

## 13 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Im Geltungsbereich ist durch Oberflächenfunde ein Bodendenkmal nachgewiesen: Denkmal Nr. D-5-6534-0052, Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich und Nahbereich des Bodendenkmals ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Um Verzögerungen bei den Bauarbeiten zu vermeiden wird die Anzeige des Baubeginns für die Erschließungsmaßnahmen an Denkmalschutzbehörde des Landkreises 4 Wochen vor Aufnahme der ersten Erdarbeiten empfohlen. Da es sich um ein zum Zeitpunkt der Planung bereits bekanntes Bodendenkmal handelt, sind die im Rahmen der Erlaubniserteilung zu fordernden Sicherungsmaßnahmen ausschließlich durch eine private Grabungsfirma zu erbringen. Die hierbei anfallenden Bodenaufschlüsse können dann durch einen Mitarbeiter oder Beauftragten der Dienststelle in Augenschein genommen und Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentation ggf. anfallender Funde oder Befunde frühzeitig veranlasst werden. Ergänzende Informationen sind ggf. bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzuholen.



Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. aufgestellt:*

#### 14 BAUMFALLGRENZE

Bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ist einen Sicherheitsabstand der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten (Baumfallgrenze) um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen. Für geplante Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen besteht im Baumfallbereich eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste oder biologische Gefahren (z.B. Eichenprozessions Spinner).

Aufgestellt Kalchreuth, den 20.11.2019

Geändert am 25.01.2021

gez. Eckhard Bökenbrink

Stadtplaner SRL/ByAK



## 15 ANHANG

### 15.1 IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN