

Markt Pleinfeld



B E G R Ü N D U N G

1. Änderung Bebauungsplan Weberbuck II

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
8. Voraussichtliche Auswirkung bei Verwirklichung der Änderung

Aufgestellt: Pleinfeld, 02.05.2019

Stand: Pleinfeld, 10.10.2019

Stand: Pleinfeld, 05.12.2019



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Im ursprünglich rechtswirksamen Bebauungsplan war aus topographischen Gründen in Teilbereichen keine Errichtung von Garagen nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen möglich.

Dieser Sachverhalt hat den Markt Pleinfeld zur 1. Änderung des Bebauungsplans veranlasst. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.12.2018 wurde die Änderung des Baubauungsplans „Weberbuck II“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Rahmen des geänderten Bebauungsplanes soll den Bauwerbern die Errichtung von Garagen und deren Nebenräume im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO ermöglicht werden.

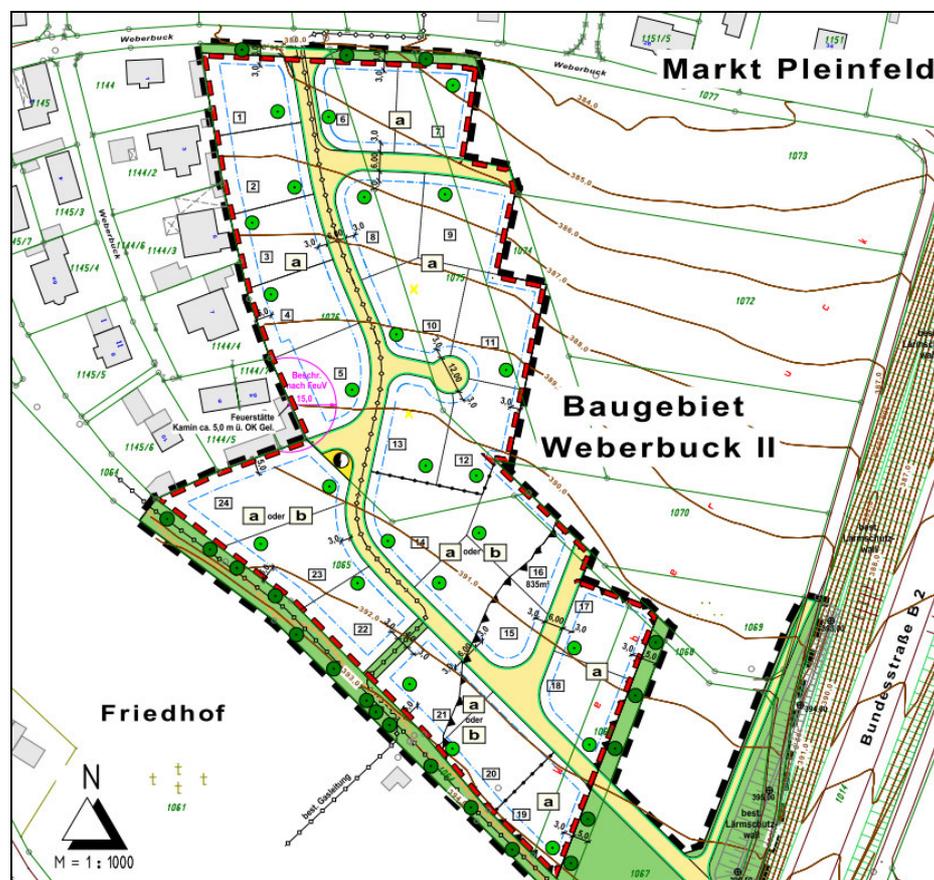
Des Weiteren wurden zum Schutz nachbarschaftlicher Belange zusätzliche Immissionsschutzauflagen für die durch Luftwärmepumpen / Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen verursachten Schallemissionen aufgenommen.

2. Verfahren

Durch die Änderung können an den Grundstücksgrenzen Garagen mit größeren Wandhöhen entstehen. Da die Gebäudehöhe ein Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung ist, werden die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren.

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, da keine umweltrelevanten Belange durch die Bebauungsplanänderung betroffen sind und das ursprüngliche Verfahren bereits im Regelverfahren durchgeführt wurde. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betroffen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches



Das Baugebiet Weberbuck II liegt im Osten des Marktes Pleinfeld. Der Änderungsbereich schließt im Norden und im Nordwesten an bestehende Wohnbebauung, im Südwesten an den Friedhof und im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten verläuft in einem Geländeeinschnitt die Bundesstraße B 2.

4. **Bauliche Nutzung**

4.1 Art der baulichen Nutzung

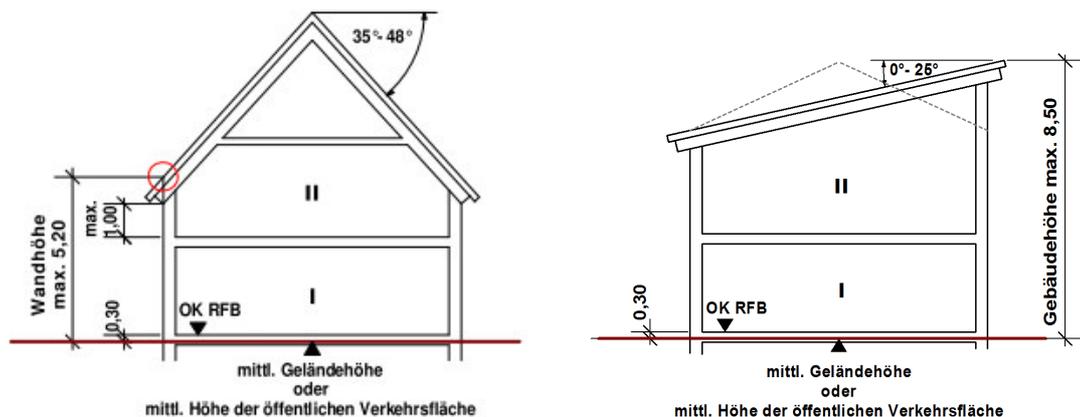
Die Nutzung erfolgt unverändert als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 der BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unverändert gilt:

Festsetzungen in Verbindung mit der **Nutzungsschablone a**

- Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1,5 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.



Festsetzungen in Verbindung mit der **Nutzungsschablone b**

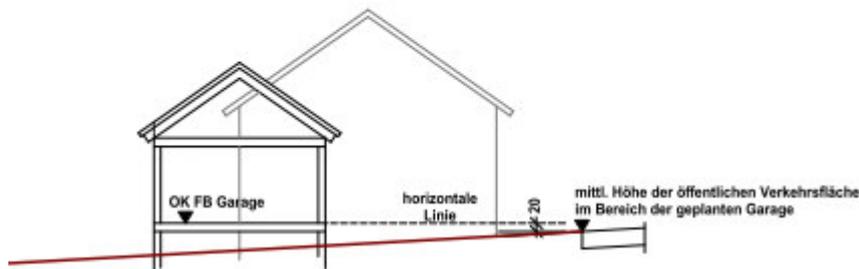
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 6 Wohneinheiten festgesetzt.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.



- Je Bauparzelle sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Ergänzende Festsetzungen:

Schemaschnitt für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200



Für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf max. 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Für auf diese Weise hergestellte Garagen gilt:

- Eine Unterkellerung ist zulässig.
- Die entstehenden Räume im Kellergeschoss dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.
- Eine Nutzung als Dachterrasse ist nicht zulässig.

Ende ergänzende Festsetzungen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs wurde bereits hergestellt.

6. Immissionen

- 6.1 Der Änderungsbereich unterliegt dem Verkehrslärm der östlich gelegenen Bundesstraße B2. Im weiteren Umfeld befinden sich das Gewerbegebiet " Gewerbepark Pleinfeld " sowie ein Gärtnereibetrieb.

Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2239A in der Fassung vom 30.09.2016 liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalls um ca. 100 m längs der Bundesstraße B2 und die Herstellung einer ca. 85 m langen Schallschutzwand westlich der geplanten Zufahrtstraße wurden bereits umgesetzt.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen führen dazu, dass die Orientierungswerte tags von 55dB(A) an allen Orten im EG und OG sowie im Bereich der Freiflächen nicht überschritten werden. Nachts wird aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahmen der Orientierungswert an den Immissionsorten Nr. 1-4 bzw. den künftigen Parzellen Nr. 1 - 14 und 21 - 24 im EG, OG und auch im 2. OG nicht überschritten.

Im Bereich Parzellen Nr. 15 - 20 bzw. Immissionsort 5 bis 8 ist nachts mit einer Überschreitung des Orientierungswertes zwischen 1 und 4 dB (A) zu rechnen. Durch die ergänzend geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) kann jedoch die Abwägungsgrenze nach der 16. BImSchV von nachts 49 dB (A) an den kritischen Immissionsschutzorten eingehalten werden. An den vorgenannten betroffenen Wohngebäuden ist zum Schutz vor störendem Verkehrslärm eine lärmabgewandte Orientierung von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) anzustreben. Zusätzlich sollten bei der baulichen Herstellung ergänzende bauliche passive Maßnahmen an den Außenfassaden vorgesehen werden.

Für die im Planblatt mit Dreieckslinie gekennzeichnete Fläche, in der an den Gebäudefassaden Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind künftig zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden umzusetzen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109-1, Abs. 7 /05/ zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719 erfolgen.

- Die lärmzugewandten Gebäudefassaden der Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 15 bis 20 ist bei der späteren Anordnung von schutzbedürftigen Nachträumen (Schlaf- u. Kinderzimmer) durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts eingehalten werden,

oder
- die künftigen schutzbedürftigen Nachträume (Schlaf- u. Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass zumindest diese durch Fenster in anderen lärmabgewandt liegenden Fassaden belüftet werden können an denen die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Alternativ sind zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen Grundsätzlich sollten jedoch Nachträume künftig nur an lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen, auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren, vorzulegen.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden in das Planblatt und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ergänzende Festsetzungen:

6.2 Schallemissionen durch Luftwärmepumpen / Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Im ursprünglich rechtswirksamen Bebauungsplan bestanden keine Immissionsschutzaufgaben hinsichtlich des Schallschutzes der durch Luftwärmepumpen / Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen verursachten Schallemissionen. Für den Betrieb o.a. Anlagen wurden deshalb zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange ergänzende Festsetzungen aufgenommen.

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

Ende ergänzende Festsetzungen.

7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Bebauungsplanänderung sind, da in diesem Zusammenhang kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, keine naturschutzrechtlichen Belange berührt.

8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

- 8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten. Der Baufrieden ist aufgrund gleichbleibender abgestufter benachbarter Strukturen und der Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.