

**GEMEINDE MAINSTOCKHEIM**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"WUNN" (MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HASELBERG II)**

Stand: 19.10.2017 - Sitzung -

**Architekten für Stadtplanung**

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach  
fon 09324/980818, e-mail [info@konradundburger.de](mailto:info@konradundburger.de)

**arc.grün** | landschaftsarchitekten . stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

Geltungsbereich .....	3
Erfordernis der Planaufstellung.....	3
Angaben zur Innenentwicklung .....	3
Vorgängige Planungen .....	3
Rahmenplan und Bebauungskonzept Haselberg .....	3
Flächennutzungsplan.....	3
Regionalplanung .....	4
Bestand .....	4
Planungskonzept.....	5
Verkehr.....	5
Erschließungsstraßen.....	5
Fußwege / landwirtschaftliche Wege .....	6
Abwasser und Niederschlagswasser .....	6
Grünordnung .....	6
Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächenbedarf .....	7
Umweltbericht.....	8
Lärmimmission.....	8
Flächenbilanz.....	9
Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....	9
Art der Nutzung .....	9
Maß der Nutzung .....	10
Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ).....	10
Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ), Zulässige Zahl der Vollgeschosse .....	10
Sockelhöhe, Wand- und Firsthöhen.....	10
Überbaubare Fläche, Bauweise .....	10
Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen.....	10
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	11
Verkehrsflächen.....	11
Ver- und Entsorgungsflächen .....	11
Grünordnerische Festsetzungen .....	11
Gestalterische Festsetzungen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO).....	11
Dachformen .....	11
Dachdeckung .....	11
Einfriedungen .....	12
Stützmauern und Böschungen .....	12
Hinweise .....	12
Boden- und Grundwasserschutz.....	12
Denkmalschutz .....	12
Tiefbohrungen .....	12
Hinweise zum Artenschutz .....	12
Bepflanzung an Versorgungsstrassen und Grundstücksgrenzen.....	12

## Geltungsbereich

Das Plangebiet wird aus den Flurstücken 156 (Trafo-Grundstück), 1562/1 (Acker), 1562/2 (Wegparzelle, im Bestand nicht erkennbar) sowie Teilen der Flurstücke 1558 (Straße "An der Wunn"), 1560 (Weg am östlichen und nördlichen Rand "Am Kirchberg") und 1562/3 (Acker) gebildet.

Das Plangebiet umfasst 2,6 ha.

## Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist derzeit unbeplanter Außenbereich. Um Baurecht zu schaffen muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## Angaben zur Innenentwicklung

Die Gemeinde Mainstockheim selbst verfügt über keine eigenen Bauplätze mehr.

Für Mainstockheim kann zumindest bis 2030 von einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Auch stehen im Altort und den älteren Siedlungsgebieten nur wenige leerstehende Gebäude oder unbebaute Grundstücke zur Verfügung. Aktuelle Ermittlungen der Verwaltung haben ergeben, dass ca. 10 Gebäude im Altort leer stehen. Vier hiervon werden bereits oder in nächster Zeit renoviert. Generell werden die im Altort angebotenen Gebäude relativ schnell verkauft. Es werden derzeit etwa 12 unbebaute Bauplätze angeboten, wovon sechs aktuell beplant und in nächster Zeit bebaut werden. Weitere Bauplätze sind zwar vorhanden, werden von den Eigentümern, trotz Anfragen der Gemeinde und anderer Interessenten, aus verschiedenen Gründen jedoch nicht verkauft.

Dem oben beschriebenen Angebot steht eine aktuelle Nachfrage nach ca. 40 Bauplätzen (April 2017) entgegen.

## Vorgängige Planungen

### Rahmenplan und Baukonzept Haselberg

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung wurde schon seit 2014 ein tiefbautechnischer Rahmenplan zur Untersuchung der Trinkwasserversorgung, Niederschlags- und Abwasserentsorgung sowie des Hochwasserschutzes eingeleitet. Mitte des Jahres 2016 wurde das Baukonzept "Haselberg" erstellt. (Planskizze weiter unten!) Diese Vorplanungen sollen vor Aufstellung des ersten Bebauungsplans auf dem Haselbergplateau sicherzustellen, dass in Zukunft weitere Bauabschnitte im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung, die Entwässerung (Ab- und Niederschlagswasser) und die städtebaulich-räumliche Struktur in guter Qualität entwickelt werden können.

Der Gemeinde Mainstockheim ist hierbei bewusst, dass angesichts der demographischen Entwicklung die Bebauung der im Konzept enthaltenen ca. 10 ha Baugebiet nur äußerst langfristig, ggf. gar nicht erfolgen wird.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen bis zum äußeren Mühlweg werden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Für dieses Gesamtgebiet sind desweiteren eine Grünzäsur in ost-westlicher Richtung und eine Zäsur in nord-südlicher Richtung sowie Randeingrünungen gegenüber den bestehenden Baugebieten und zum Mühlweg hin jeweils mit Einzelbäumen vorgesehen.

Durch die vorgesehene Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Die im FNP vorgesehenen Randeingrünungen werden umgesetzt. Die ost-westliche Grünzäsur wird in Form einer alleenförmigen Be-

pflanzung der Haupteerschließungsstraße realisiert. Die Zäsur in nord-südlicher Richtung wird später westlich des aktuellen Plangebiets, voraussichtlich als öffentliche Grünfläche umgesetzt.

## Regionalplanung

Aus der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu entnehmen:

"Aus der Tekturkarte 2 zur Karte 1 „Raumstruktur“ (10. VO vom 22.04.2013/14.05.2013) des Regionalplans Region Würzburg (2) (RP2) geht hervor, dass Mainstockheim keine zentralörtliche Bedeutung hat. Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms 2013 (LEP2013) liegt Mainstockheim im allgemeinen ländlichen Raum (vorher: ländlicher Raum, dessen Entwicklung besonderen Maße gestärkt werden soll.).

Aus Kapitel B II „Siedlungswesen“ (6. VO zur Änderung des Regionalplans vom 06.11.2009) ergibt sich mit Ziel 1.5, dass Mainstockheim für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist.

Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 des LEP sowie in B II 1.1 und 3.2 RP2 und gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Ziel B I 1.2 RP2, wonach die oberen Hangbereiche zum Maintal hin bis zur Hangschulter von einer Bebauung freizuhalten sind, ist nach wie vor gültig."

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans hatte die Regierung von Unterfranken angeregt, die dort vorgesehenen Baufläche von ca. 14 ha in Bauabschnitten zu entwickeln und die Hangschulter zum Maintal hin von Bebauungsfreizuhalten. Mit Schreiben vom 04.05.2017 bestätigt die Regierung, dass diese Maßgaben durch die vorliegende Planung erfüllt werden.

Die geplante und im FNP bereits vorbereitete Siedlungsentwicklung entspricht somit weitgehend den regionalplanerischen Vorgaben. Lediglich hinsichtlich der flächensparenden Entwicklung muss festgestellt werden, dass für verdichtete Bauformen wie Doppelhaus-, Reihenhaushgruppen oder Geschosswohnungsbau im ländlichen Bereich keine Nachfrage besteht.

## Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Haselbergplateaus, das nach Norden, Osten und Süden relativ steil abfällt. Im Westen ist der Haselberg durch anthropogene Einschnitte (Straße "Mühlweg" und Bahnlinie) vom Eichelberg, dessen Ausläufer er eigentlich bildet abgeschnitten. Die Höhe beträgt 225 bis 250 m ü. NN.

Der nördliche und der südliche Abhang des Haselbergs sind durch Siedlungsgebiete aus den Jahren 1970 bis zur Gegenwart bebaut. Der östliche Abhang zum Main hin ist nur bis zu einem Drittel seiner Höhe durch frühere Siedlungserweiterungen bebaut; der übrige Hang wurde für heute überwiegend verwilderte Gärten genutzt. Im Nordosten wird das Plateau und der Hang für den Weinbau, die übrige Fläche wird für den Ackerbau genutzt. Der Wall am östlichen Rand des Plangebiets stellt eine provisorische, weil planerisch nicht unterlegte und planungsrechtlich nicht festgeschriebene Hochwasserschutzmaßnahme dar, die mit der Umstrukturierung des Gebiets und einem neuen Konzept zur Niederschlagswasserableitung entfallen kann.

Das Plangebiet besteht somit überwiegend aus Ackerfläche und grenzt im Süden an das Siedlungsgebiet südlich der Straße "An der Wunn", im Osten an die o. g. Gärten, im Norden an den Weinberg und im Westen an Ackerflächen. Im Osten und Norden verlaufen Fuß- und

landwirtschaftliche Wege. Der östliche Weg stellt eine beliebte Fußwegverbindung vom südlichen Baugebiet zur Volksschule am Kirchberg und weiter in den Altort dar.

In der südöstlichen Ecke stand bisher ein Trafoturm, an den eine das Gebiet durchlaufende Stromleitung anschloss. Die Freileitungen entfallen künftig. Der Trafoturm wurde durch eine Trafostation ersetzt.

## Planungskonzept

Die Planung zielt auf die Errichtung eines Baugebiets mit freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und ggf. einem Vollgeschoss im Dachraum. Für verdichtete Bauformen wie Doppelhaus-, Reihenhausgruppen oder Geschosswohnungsbau besteht keine Nachfrage oder Akzeptanz. Grundmodul ist ein Baugrundstück von 18 bis 20 Metern Breite und 25 bis 27 Metern Tiefe. Die Grundstücksbreite ermöglicht unter Berücksichtigung des Grenzabstandes von 3 Metern die Errichtung von Häusern mit einer Breite von 12 bis 14 Metern.

## Verkehr

### Erschließungsstraßen

Durch den Bebauungsplan soll eine Teilfläche des Baukonzeptes "Haselberg" umgesetzt werden. Dieses Konzept (Skizze s. u.) sieht eine Sammelstraße vor, die die Straße "An der Wunn" mit dem Mühlweg verbindet. Von dieser Sammelstraße aus werden einzelne Wohnstraßen (als Sackgassen mit Wendehämmern) erschlossen. Die Sammelstraße übernimmt zudem die Funktion einer im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünverbindung und wird daher als zweireihige Allee gestaltet. Im Plangebiet sind drei der insgesamt 13 Wohnstraßen des Gesamtkonzeptes enthalten.



Die Sammelstraße soll im Trennprinzip (Gehweg und Fahrbahn durch Borde getrennt) ausgebaut werden. Die Park- und Pflanzstreifen haben eine Breite von 2,5 Metern. Dies ermöglicht eine nachhaltige Baumpflanzung und eine angemessene Parkplatzbreite. Die Regel-fahrbahnbreite der Sammelstraße ist 5,5 Meter. Dies ermöglicht eine LKW-Begegnung bei langsamer Fahrt. Die Gehwegbreite soll 1,5 Meter betragen. Dies ermöglicht das bequeme Nebeneinandergehen von zwei Personen oder die Begegnung zweier Personen. Für die Begegnung von Rollstuhlfahrern sollen in der Erschließungsplanung für die Planstraße 1 in noch zu bestimmenden Abständen Ausweichflächen vorgesehen werden. (Eine Verbreiterung

der Gehwege auf ganzer Länge würde zu einem nicht unerheblichem zusätzlichen Flächenverbrauch führen.) Die Regelbreite der gesamten Straße (Planstraße 1) beträgt somit 13,5 Meter.

Die Wohnstraßen sollen im Mischprinzip ausgebaut werden. Die Regelbreite beträgt 6,0 Meter. Dies ermöglicht eine gute Zufahrt auf die Grundstücke und das gelegentliche kurzzeitige Parken in den Straßen. Auch in den Wohnstraßen sollen einseitig etwa vor jedem zweiten Grundstück Bäume gepflanzt werden. Im Bereich der Baumscheiben verbleiben 3,5 Meter Durchfahrtsbreite.

#### Fußwege / landwirtschaftliche Wege

Neben den straßenbegleitenden Fußwegen im Plangebiet sind weitere Fußwegeverbindungen vorhanden und geplant. Die vorhanden, an den Rändern des Plangebiets verlaufenden landwirtschaftlichen Wege, die auch als Fußwege bedeutsam sind, bleiben erhalten. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Weg an der östlichen Grenze, der als Schulweg dient. Die geplanten Erschließungsstraßen (Wohnstraßen) werden mit den umgebenden Fußwegen fußläufig verbunden.

### Abwasser und Niederschlagswasser

Das Ab- und Niederschlagswasser soll in der südöstlichen Ecke des Plangebiets in Richtung Altort (Kläranlage und Main) abgeleitet werden. Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen. Nur die "An der Wunn" anliegende Bebauung kann prinzipiell noch an die bestehende Trennkanalisation angeschlossen werden.

Die Niederschlagswasserableitung soll soweit möglich in oberirdischen Gräben erfolgen. Diese verlaufen an den hinteren Grundstücksgrenzen, parallel zur Sammelstraße oder in den Grünbereichen am Gebietsrand. Soweit erforderlich werden in den Straßen Regenwasserkanäle vorgesehen. Im Südosten des Plangebiets wird östlich der Sammelstraße ein oberirdisches Rückhaltebecken (Anstauhöhe max. 30 cm) angeordnet.

Die Ableitung des Niederschlagswassers in Gräben trägt zur Verdunstung und teilweisen Versickerung des Wassers bei. Eine konzentrierte Versickerung soll nicht erfolgen, weil der Untergrund soweit bekannt Klüfte aufweist, was zum Wiederaustritt des versickerten Wassers im Hangbereich führen könnte.

Die o. g. Maßnahmen genügen, um das zur Bemessung angenommene 5-jährige Niederschlagsereignis mit ausreichenden Sicherheiten zu bewältigen.

### Grünordnung

Aufgrund der Bestandssituation und der Lage des Baugebietes liegt der Schwerpunkt der Grünordnung auf

- der gestalterischen Einbindung der geplanten Bauflächen in die Umgebung
- der inneren Durchgrünung und Gliederung der geplanten Bauflächen, Straßenräume und der Entwässerung
- der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie
- der Integration erforderlicher Kompensationsmaßnahmen.

Im Norden des Geltungsbereichs sind zur Eingrünung des Baugebietes und als weicher Übergang zu den angrenzenden Weinbauflächen **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)** als Extensivwiesen mit Laubbaumgruppen vorgesehen, die zusätzlich mit Kleinstrukturen (Steinhäufen, Totholzhaufen) angereichert werden (s.u. Eingriffsregelung). Zur Randeingrünung und Abschirmung zu den benachbarten Weinbergen wird eine 3-reihige Hecke gepflanzt. Diese Wiesenflächen mit Baumgruppen setzen sich entlang der östlichen Gebietsgrenze als **öffentliche Grünflächen** entlang des Fußweges fort. Der für die Naherholung und als alltägliche Fußwegeverbindung (z.B. als Schulweg) wichtige öffentliche Fußweg im Osten des Geltungsbereichs wird erhalten und in die öffentliche Grünfläche eingebettet.

Das geplante **Regenrückhaltebecken** im Südosten des Baugebietes wird als Wiesenmulde naturnah gestaltet und durch randliche Baum- und Heckenpflanzungen landschaftlich eingebunden. Es wird als **öffentliche Grünfläche** ausgewiesen und kann durch die Bewohner zu Erholungszwecken genutzt werden.

Die **Begrünung im Straßenraum** erfolgt im Bereich der Haupteinfahrtsstraße durch eine doppelte Baumreihe / Allee im Bereich der begleitenden Park- und Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg. Entlang der Nebeneinfahrtsstraßen sind punktuelle, einseitige Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen. Die Wendebereiche werden als Platzsituationen im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen gestaltet.

Die Belange des speziellen **Artenschutzes** wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, siehe Anhang) untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aktuell keine gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten im Gebiet vorkommen. Der Geltungsbereich stellt ein potenzielles Habitat für wenige geschützte Vogelarten sowie ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar.

Verbotstatbestände des § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können durch bauzeitliche Beschränkungen (Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit) vermieden werden.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächenbedarf

Auf der Grundlage des aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung Und Umweltfragen, 2003) die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zum derzeitigen Planungsstand bewertet und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ermittelt.

Die geplante bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sieht mit der vorgesehenen maximalen GRZ von 0,35 eine mittlere bauliche Dichte mit einem mittleren zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor (Typ B gemäß Leitfaden). Bei der Bilanzierung werden die geplanten Bau- und Erschließungsflächen berücksichtigt, diese umfassen insgesamt 2,28 ha. Die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen in einem Umfang von 0,33 ha werden nicht als Eingriffsflächen eingestuft.

Für die überwiegend geringwertigen Bestandsflächen ergibt sich gemäß „Leitfaden“ ein **Ausgleichsflächenbedarf von 0,93 ha Fläche**. Dabei wurden die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (Öffentliche Grünflächen, naturnahe Gestaltung des RRB, Baumpflanzungen auf öffentlichen Grundstücksflächen, Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes und des Regenrückhaltebeckens, wasserdurchlässige Beläge auf Teilflächen, Mindestdurchgrünung des Wohngebietes) bereits mindernd berücksichtigt.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 1a BauGB sind **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** im Norden des Geltungsbereichs auf einer Fläche von insgesamt **0,18 ha** vorgesehen (s. Umweltbericht).

Diese können den erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf jedoch nur zum Teil abdecken, so dass zusätzliche **externe Maßnahmen** in einem Umfang von **0,75 ha** erforderlich sind: Dafür stellt die Gemeinde Mainstockheim die beiden **Flurstücke Nrn. 611 und 621/1**, Gemarkung Mainstockheim, mit einer Fläche von insgesamt 0,77 ha zur Verfügung. Diese befinden sich in der Mainaue nordöstlich Mainstockheim, ca. 1,1 km nordöstlich des Geltungsbereichs. Folgende Maßnahmen sind hier vorgesehen:

- Flurnr. 611: Anlage einer extensiven Streuobstwiese durch Pflanzung von Obstbaumhochstämmen / Wildobstbäumen, ergänzende Ansaat mit autochthonem Saatgut für blütenreiche Wiesenmischungen, dauerhafte extensive Pflege
- Flurnr. 621/1: Anlage einer Laubbaumreihe entlang des Flurweges 623 (Pflanzung bereits erfolgt), Ergänzung durch Laubbaumgruppen auf der übrigen Teilfläche, Ansaat

der bisherigen Ackerfläche mit autochthonem Saatgut für blütenreiche Wiesenmischungen; dauerhafte extensive Pflege

Die geplanten Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A2 und A3 dienen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in der Mainaue am nordöstlichen Siedlungsrand von Mainstockheim auf bisher intensiv genutzten Flächen. Ebenso werden die Maßnahmen durch die Anlage und Entwicklung horizontaler Strukturen das Landschaftsbild in der intensiven Mainaue entlang bedeutender Freizeitwege, wie Mainradweg und Mainwanderweg auf und stärken somit die Synergien zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Die nicht für den Bebauungsplan „Wunn“ benötigte Teilfläche der Flurnr. 621/1 (0,02 ha) kann in das gemeindliche Ökokonto eingestellt werden.

## Umweltbericht

Der gemäß § 2a Abs. 2 BauGB erforderliche Umweltbericht in der Fassung vom 19.06.2017 liegt der Begründung als eigenständiger Teil an.

## Lärmimmission

Die Lärmimmissionssituation im Plangebiet wird durch die westlich verlaufende Bahnlinie bestimmt. Die von der Bahn ausgehenden Belastungen wurden im "Lärmaktionsplan nach §47d Bundes – Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) für die Bahnstrecke 5910 (Würzburg – Nürnberg) im Bereich der Gemeinde Mainstockheim, Landkreis Kitzingen" (Bearbeitung: Regierung von Unterfranken, ohne Datum; ca. 2013) untersucht. Um für den Bebauungsplan eine angemessene Konfliktbewältigung (etwa durch die Festsetzung ausreichender Schallschutzmaßnahmen) zu erreichen, wurde ein Schallgutachten beauftragt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden durch das Gutachten "V02 - Gemeinde Mainstockheim, Bebauungsplan 'Wunn' Schallimmissionen infolge Schienen- und Straßenverkehr" (Bericht Nr. 17-056-03) vom 31.05.2017 untersucht.

Berücksichtigt wurde die Verkehrsbelastung für den Berechnungsfall Prognose 2025 für die Bahnstrecke 5910 und die um 20 % erhöhten Verkehrszahlen des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Kitzingen (Stand Okt 2013) für die Hauptstraße. Für den Schienenverkehr bedeutet dies ca. 150 Züge (unterschiedlicher Charakteristik) am Tag und ca. 60 Züge in der Nacht. Für den Straßenverkehr sind dies 6.000 Kfz in 24 Stunden mit einem LKW-Anteil tags/nachts von 20 % bzw. 10 %.

Für die Beurteilung, ob die berechneten Werte als störend oder schädlich einzustufen sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Diese betragen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht

Das o. g. Gutachten stellt hierzu fest:

"Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Orientierungswert tags der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A)) auf der Höhe Erdgeschoss im gesamten Geltungsbereich eingehalten wird.

Auf Höhe des Obergeschosses wird der WA - Tagesorientierungswert 55 dB(A) in der westlichen Ecke des Geltungsbereichs knapp - unter 1 dB - überschritten.

Der WA-Orientierungswert nachts ORW Nacht = 45 dB(A) wird im gesamten Geltungsbereich überschritten.

Nachts liegen die zu erwartenden Beurteilungspegel infolge von Verkehr deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA- und Mischgebiete."

Aus städtebaulicher Sicht ist die Einhaltung des Orientierungswerts am Tag (55 dB(A)) besonders wichtig, da hierdurch gewährleistet ist, dass die Freiflächennutzung im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht beeinträchtigt wird.

Die Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht (45 dB(A)) um bis zu 11 dB(A) ist hinsichtlich der Freiflächennutzung zu vernachlässigen, weil diese in der Nacht keine Rolle spielt. Da der vorgenannte Orientierungswert von 45 dB(A) auch als der Wert anzusehen ist, bei dem das Schlafen bei geöffnetem Fenster noch möglich ist, macht die Überschreitung des Wertes Maßnahmen erforderlich, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten und für die künftigen Bewohner eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht.

Da die maßgeblichen Außenlärmpegel im Bereich bis 60 dB(A) (Lärmpegelbereich II) liegen sind für normale Wohnräume in der Regel keine außergewöhnlichen Konstruktionen erforderlich, da der Schutz bei Lärmpegelbereich II in der Regel durch normale Wandkonstruktionen mit Wärmeschutzfenstern gewährleistet wird. Eine Überprüfung im Rahmen der Objektplanung muss aber erfolgen.

Für die nächtliche Belüftung von Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmern, die als Schlafräume dienen) bestehen zwar keine rechtlichen Vorschriften. Es sollten aber Maßnahmen getroffen werden, die einen gesunden Schlaf ermöglichen. Es bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Nur im östlichen Bereich des Plangebiets (östlich der Planstraße 1) kann eine Belüftung der Räume über gekippte Fenster in Fassaden, die der Lärmquelle abgewandt sind, erfolgen. Als maßgebliche Lärmquelle ist die Bahnlinie anzusehen. Die nächtlichen Belastungen durch die Hauptstraße sind vernachlässigbar.
- Im übrigen Plangebiet sollte die Belüftung der Schlafräume durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dies kann raumweise oder durch eine zentrale Wohnungslüftung geschehen. Durch Lüftungseinrichtungen können in der kalten Jahreszeit auch die Energieverluste reduziert werden. Im Sommer ist die gedämmte Lüftungseinrichtung wichtig, um die nächtliche Abkühlung der Räume zu ermöglichen.

## Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Baugebiete	17.640
Versorgungsflächen	40
Verkehrsflächen	5.150
Grünflächen	3.300
Summe	26.130

Anzahl der Grundstücke und Grundstücksgrößen (2 Varianten):

- 28 Grundstücke von 400 m<sup>2</sup> bis 666 m<sup>2</sup>
- 32 Grundstücke von 400 m<sup>2</sup> bis 970 m<sup>2</sup>

## Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

### Art der Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet stellt im ländlichen Bereich das geeignete Baugebiet dar, weil u. a. eine intensivere Freiflächennutzung zu erwarten ist. Zumutbare Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen sind durch die Nutzer des Wohngebiets („heranrückende Wohnbebauung“) unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden ausgeschlossen weil erstere zu flächenextensiv sind und für zweitere die verkehrliche Anbindung ungeeignet ist. Die genannten Nutzungen sind in der gegebenen Lage ohnehin unwahrscheinlich.

Für die Baugebietsteile nördlich der Planstraße 2 (WA-2), die bis zur Entwicklung des nächsten Bauabschnitts durch einen Bebauungsplan keine bebaubaren Grundstücke darstellen, wird klarstellend festgesetzt, dass "die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig [ist], wenn durch angrenzende Bebauungspläne, bzw. durch einen angrenzenden Bebauungsplan Baugrundstücke mit ausreichender Tiefe geschaffen wurden." Hierdurch soll verhindert werden, dass für die erschlossenen Grundstücke auf anderem Weg als durch einen Bebauungsplan Baurecht erwirkt werden kann.

## Maß der Nutzung

### Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet wird die zulässige Grundfläche durch die GRZ 0,35 festgesetzt. Das Maß ist für freistehende Einfamilienhäuser angemessen; ein angemessener Anteil von unbebauten Flächen wird so gewährleistet. Das Regelgrundstück ist ca. 450 m<sup>2</sup> groß. Hier ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 157 m<sup>2</sup> und eine mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen von 78 m<sup>2</sup> (Summe: 235 m<sup>2</sup>).

Für die Baugebietsteile nördlich der Planstraße 2 (WA-2), die bis zur Entwicklung des nächsten Bauabschnitts durch einen Bebauungsplan keine bebaubaren Grundstücke darstellen, wird keine GRZ und GFZ festgesetzt. Dies erfolgt im angrenzenden Bebauungsplan.

### Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ), Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei. Im leicht hängigen Gelände sollte es bei angemessener Sockelhöhe in aller Regel zu vermeiden sein, dass das Kellergeschoss zum Vollgeschoss wird. Die Entstehung von drei Vollgeschossen muss durch den Objektplaner ggf. durch angemessene Gebäudetiefen und Dachformen verhindert werden.

### Sockelhöhe, Wand- und Firsthöhen

Die Sockelhöhe wird getrennt für talseitig und bergseitig erschlossene Gebäude festgesetzt. Die Höhe des Gebäudesockels dient dann als Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhe. Für Grundstücke, die von der Straße her ansteigen, wird die Sockelhöhe mit 1,5 m, für Grundstücke, die von der Straße her abfallen wird die Sockelhöhe mit 0,5 m festgesetzt.

Es wird eine Wandhöhe von 7,0 Metern und eine Firsthöhe von 10,0 Metern festgesetzt. Somit ist eine optisch zweigeschossige Bebauung mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach, aber auch eine eingeschossige Bebauung mit einem steilen Dach als Vollgeschoss möglich.

## Überbaubare Fläche, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die vorderen Baugrenzen haben einen Regelabstand von fünf Metern zur Verkehrsfläche. Der Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze dient der optischen Aufweitung des Straßenraumes. Daher sollen im Vorgartenbereich auch keine Carports oder Ähnliches errichtet werden.

Die Regeltiefe der überbaubaren Fläche beträgt 12,0 Meter. Dies ist für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern angemessen. An der Gartenseite der Häuser wird ein Mindestabstand von 16 Metern zum nächsten Haus gesichert.

## Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

Da die Grundstücke und damit die Gebäudeabstände relativ knapp bemessen sind, sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von weiteren Einbauten freigehalten werden. Daher sollen dort Garagen sowie sonstige Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht zulässig sein. Ausgenommen ist ein Abstellschuppen je Grundstück mit einer Grundfläche von max. 12,0 m<sup>2</sup> etwa für Gartengeräte, Holzvorräte und Fahrräder. Weitere Abstellmöglichkeiten können in den seitlichen Abstandsflächen in der überbaubaren Fläche geschaffen werden.

Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig. Dies ist erforderlich, da die Stellplatzsatzung keine gefangenen Stellplätze zulässt. Durch die relativ schalen Grundstücke ist eine Doppelgarage häufig nicht möglich. Auch soll es möglich sein, eine seitliche Abstandsfläche frei von Nebenanlagen zu halten.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Der Charakter einer durchgrünten Einfamilienhaussiedlung soll geschaffen werden. Für Gebäude mit z. B. drei Wohneinheiten wären gem. Stellplatzsatzung sechs Stellplätze nötig. Hierfür wäre eine Zufahrtsbreite von der Straße von mindestens 15 Metern erforderlich. Dies würde dem angestrebten Erscheinungsbild der Siedlung widersprechen.

### **Verkehrsflächen**

Es werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Erstere umfassen die Sammel- und Wohnstraßen sowie den Weg westlich anschließend an die Planstraße 2. Diese Flächen dienen der Erschließung des Gebiets durch alle Verkehrsmittel. In der Fläche sind entlang der Planstraße 1 Park- und Pflanzstreifen enthalten. Auch in den Planstraßen 2 bis 4 entstehen an den Baumstandorten ausreichend große Baumscheiben.

Die Fußwege in Verlängerung der Planstraßen 3 und 4 sowie der Weg am östlichen Rand des Plangebiets werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Eine dauerhafte Nutzung für den Fahrzeugverkehr ist daher ausgeschlossen. Für den Weg am östlichen Gebietsrand wird durch eine ergänzende textliche Festsetzung die Nutzung auch als Flurweg für die Landwirtschaft zugelassen, was der Bestandssituation entspricht.

### **Ver- und Entsorgungsflächen**

Für die bereits vorhandene Trafostation wird eine Versorgungsfläche "Elektrizität" festgesetzt. Das am östlichen Gebietsrand vorgesehene Regenrückhaltebecken, das auch maßgeblich zur Entsorgung des Gebiets beiträgt, wird wegen seiner naturnahen Ausbildung und seiner Bedeutung als naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme als Grünfläche - Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" - festgesetzt.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

S. o.: Kapitel "Grünordnung"

### **Gestalterische Festsetzungen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO)**

Wie oben unter "Plankonzept" bereits angemerkt, soll die Gestaltung der Gebäude in moderater Weise gesteuert werden, so dass die individuelle Gestaltung der Häuser möglich ist, aber dennoch ein harmonischer Gesamteindruck des Siedlungsbildes, vor allem auch in der Fernsicht, gewährleistet wird.

#### **D a c h f o r m e n**

Als Dachform ist das Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Krüppelwalmdach, Flachdach, Mansarddach zulässig. Es besteht also keine wesentliche Einschränkung.

#### **D a c h d e c k u n g**

Die Dachdeckung soll bei Dächern mit größer/gleich 30 Grad Neigung mit Dachziegel- oder Dachsteinen erfolgen, die ein traditionelles Erscheinungsbild gewährleisten. Dachdeckungen mit großformatigen Platten und Dachbahnen, die eher dem gewerblichen Bauen zuzuordnen sind, sollen nicht zulässig sein. Dächer mit unter 30 Grad Neigung sollen mit schlagregenge-dämmtem Blech, Stehfalzdeckung oder FlachdachEPDM-Folien (abgedeckt mit Kieselsteinen) gedeckt werden oder können extensiv begrünt werden.

Die Farben der Dachdeckung sollen Rot, Braun, Grau oder Schwarz sein. Die größten Fehlentwicklungen (Dächer in Blau oder Grün) sollen verhindert werden.

Glasierte Dachsteine und -ziegel werden ausgeschlossen, weil die Reflektionen, die sie auch im trockenen Zustand verursachen, das Siedlungsbild vor allem auch in der Fernwirkung erheblich beeinträchtigen.

Solaranlagen als Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen können einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung des Verbrauchs fossiler Energieträger und damit zur Mäßigung des Klimawandels beitragen. Im Wohngebiet sollen sie das Siedlungsbild jedoch nicht beherrschen, weswegen eine dach- und wandparallele Montage festgesetzt wird. Ausgenommen werden kleine Flächen, die in der Regel zur Warmwasserbereitung im Sommer dienen.

### **Einfriedungen**

Zu den öffentlichen Grünflächen im Norden und Osten des Plangebiets hin sind Einfriedungen sockellos, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig sind. Aus demselben Grund sind Ausgleichsflächen von Einfriedungen freizuhalten.

### **Stützmauern und Böschungen**

Das nur leicht hängige Gebiet macht nur in Ausnahmefällen, z. B. für Stellplätze und Garagenzufahrten in den seitlichen Abstandsflächen, Stützmauern und Böschungen erforderlich. Diese werden daher auf das nötige Maß begrenzt.

### **Hinweise**

Die Hinweise gehen überwiegend auf Stellungnahmen von Behörden im Beteiligungsverfahren zurück. Die sollen den Bauherren dazu dienen, weitere, über das Bauplanungsrecht hinausgehende Verpflichtungen und Empfehlungen rechtzeitig zu erkennen.

#### **Boden- und Grundwasserschutz**

Der Boden- und Grundwasserschutz stellt ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung dar.

#### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind derzeit keine Denkmale vorhanden bzw. keine Bodendenkmäler bekannt und festgesetzt. Eventuelle Funde unterliegen aber dennoch dem Denkmalrecht. Jedermann ist verpflichtet entsprechende Funde (ggf. mittelbar) zu melden.

#### **Tiefbohrungen**

Zum Schutz der Steinsalzlagerstätten im Mittleren Muschelkalk dürfen keine Bohrungen mit mehr als 90 m Tiefe vorgenommen werden.

#### **Hinweise zum Artenschutz**

Auf die selbstständig (ohne Bebauungsplan) wirksamen Regelungen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.

#### **Bepflanzung an Versorgungstrassen und Grundstücksgrenzen**

Hinweise zur Ausführungsplanung.

.....