



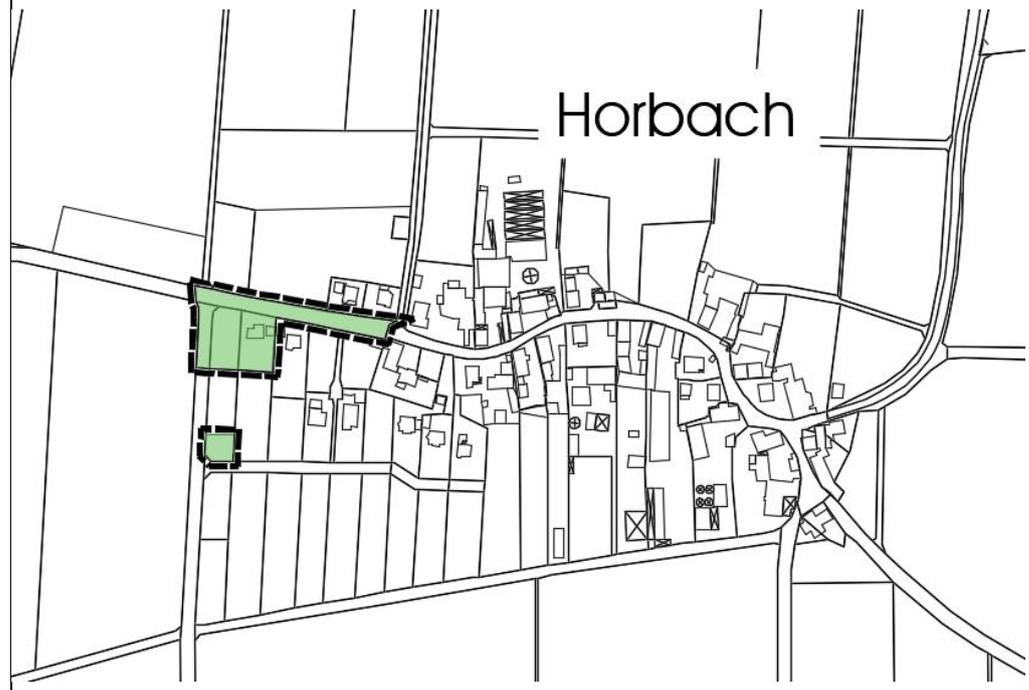
MARKT WACHENROTH

Hauptstraße 23
96193 Wachenroth

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „HORBACH II“



Erstellt: Höchststadt, den 27. Februar 2020

Planungsphase: Beteiligung TöB / Öffentlichkeit, 23.03.2020 - 24.04.2020



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2.1	Geltungsbereich	4
1.2.2	Flächenbilanz	5
1.2.3	Baugrund	5
1.3	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung	5
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
2.1	Dorfgebiet	7
2.2	Verkehrsflächen	9
2.3	Ver- und Entsorgung	11
2.4	Natur und Umwelt	12
2.4.1	Öffentliche Grünfläche	12
2.4.2	Begrünung, Grünordnung	12
2.4.3	Biotopkartierungen und Ökoflächenkataster	13
2.5	Klima- und Immissionsschutz	13
2.5.1	Klimaschutz	13
2.5.2	Immissionsschutz	14
2.6	Gegenüberstellung Bestand und Änderungen	15
3	SONSTIGE HINWEISE	16
4	UMWELTBERICHT	20
5	WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN	20
6	GESETZE UND VERORDNUNGEN	20



1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

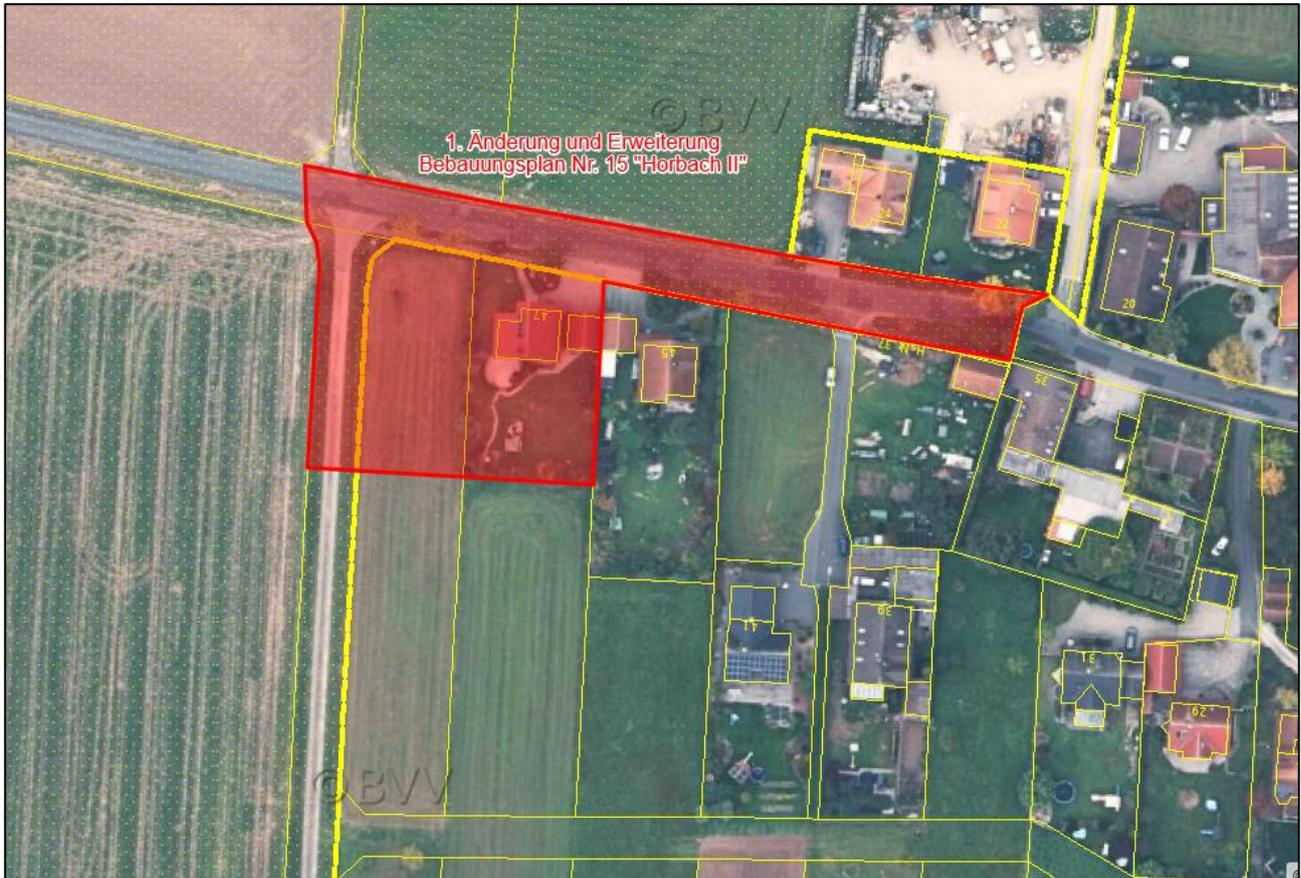
Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets. Sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Abgrenzung des Plangebiets durch den Geltungsbereich muss eindeutig bestimmt und sachgerecht sein. Die Abgrenzung muss sich an den städtebaulichen Planungserfordernissen und räumlichen Gegebenheiten orientieren und sollte unter dem Gesichtspunkt der zeitnahen Durchführung die Kapazitäten der Gemeinde hinsichtlich Planung, Erschließung und Finanzierung berücksichtigen.

Die Marktgemeinde Wachenroth liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt in Mittelfranken. Der Markt besteht insgesamt aus den zehn Ortsteilen Wachenroth, Albach, Buchfeld, Eckartsmühle, Hammermühle, Horbach, Reumannswind, Volkersdorf, Warmersdorf und Weingartsgreuth

Der Markt ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Im Hauptort Wachenroth, aber auch in kleineren Ortsteilen will die Marktgemeinde für die kommenden Jahre ausreichend Wohnbaufläche für Interessenten zur Verfügung stellen können.

Um die Bebaubarkeit des Grundstückes am westlichen Ortsrand von Horbach herzustellen, wird das Flurstück im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Horbach II“ aufgenommen. Das Verfahren wurde in Vorfeld mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt abgestimmt.



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas)

Mit Datum vom 15.04.2019 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Horbach II“ beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt und sind in den Unterlagen enthalten.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 4.300 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Schirnsdorf):

Teilweise betroffen: 1400, 1401, 1614

Komplett betroffen: 1399/1



1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt:	4.260 m²	100,00 %
Dorfgebiet	1.865 m ²	43,8 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.381 m ²	32,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	132 m ²	3,1 %
öffentliche Grünflächen	509 m ²	11,9 %
Ausgleichsfläche	373 m ²	8,8 %

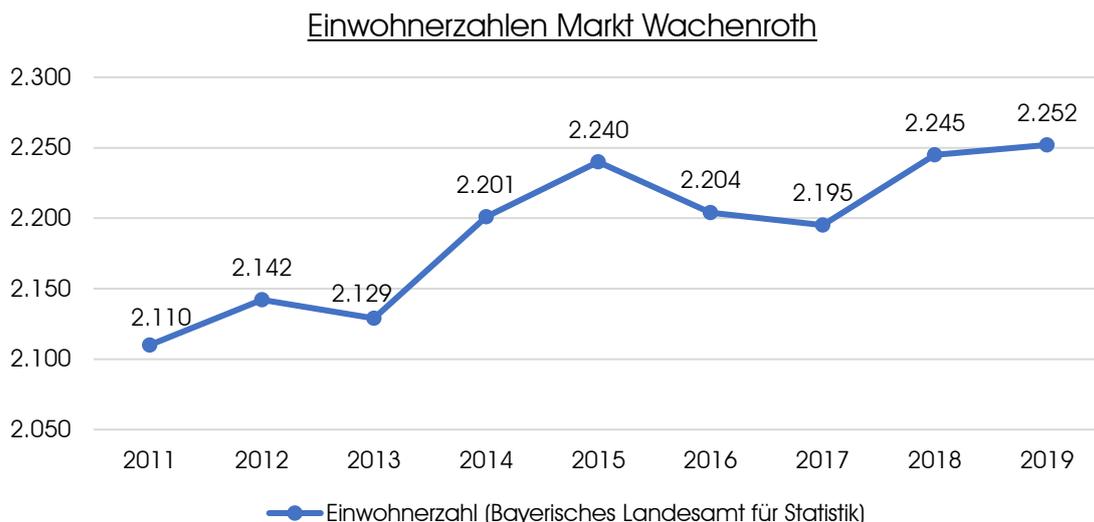
1.2.3 Baugrund

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

1.3 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Um die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet zu visualisieren, werden im nachfolgenden Diagramm die Einwohnerzahlen der Marktgemeinde Wachenroth ab dem Jahr 2011 dargestellt.

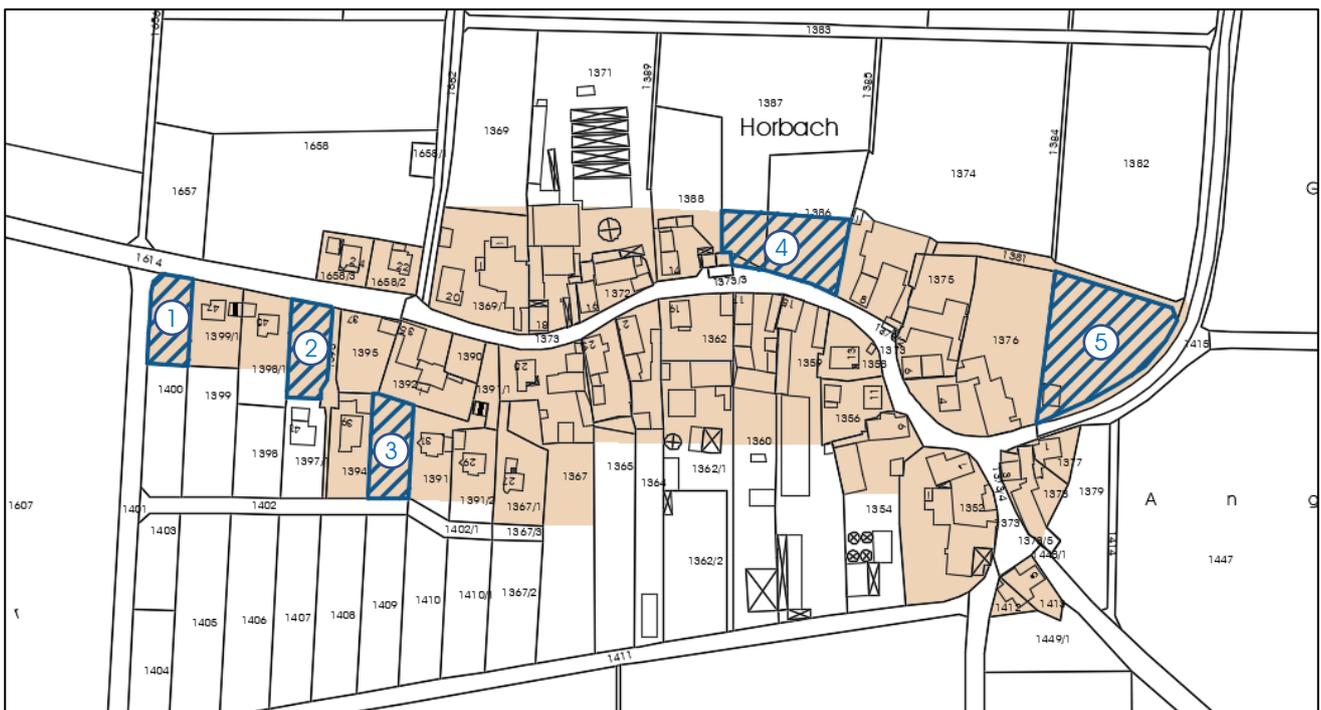




Dem Diagramm ist zu entnehmen, dass die Bevölkerung in der Marktgemeinde Wachenroth tendenziell weiter zunimmt. Nach dem Rückgang in den Jahren 2016 und 2017, ist die Einwohnerzahl im Jahr 2018 wieder deutlich angestiegen. Der Markt Wachenroth möchte diesen Entwicklungstrend nach Möglichkeit aufrechterhalten und zusätzlich durch Bauleitplanung gezielt fördern. Dabei wird der Fokus nicht nur auf den Hauptort Wachenroth, sondern auch auf kleinere und ländlichere Ortsteile gerichtet. Ziel ist es, die Ortsansässigen und deren Nachkommen bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben bestmöglich zu unterstützen und dies zu ermöglichen. Durch bereits vorliegende Anfragen ist zudem eine zeitnahe Bebauung gesichert.

Die Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1400, Gemarkung Schirmsdorf ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Um die Bebaubarkeit des Grundstückes herzustellen, ist es notwendig, die Fläche im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung in den bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 „Horbach II“ aufzunehmen. Dies wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt abgestimmt.

Wie in der nachfolgenden Abbildung zu sehen ist, sind im Ortsteil Horbach aktuell nur wenige Grundstücke unbebaut. Diese sind zudem aus verschiedenen Gründen, ausgenommen der Fläche Nr. 1 (Erweiterung des Bebauungsplanes), für eine geplante Bebauung ungeeignet. Das Grundstück Nr. 3 ist nicht an die vorhandene Infrastruktur angebunden, wodurch die erforderliche Erschließung nicht gegeben ist. Das rechte Flurstück der nördlich gelegenen Fläche (Nr. 4) wird derzeit von den Eigentümern bebaut und die Grundstücke Nr. 2 und 5 befinden sich in Privatbesitz und sind für die Marktgemeinde nicht zu erwerben.



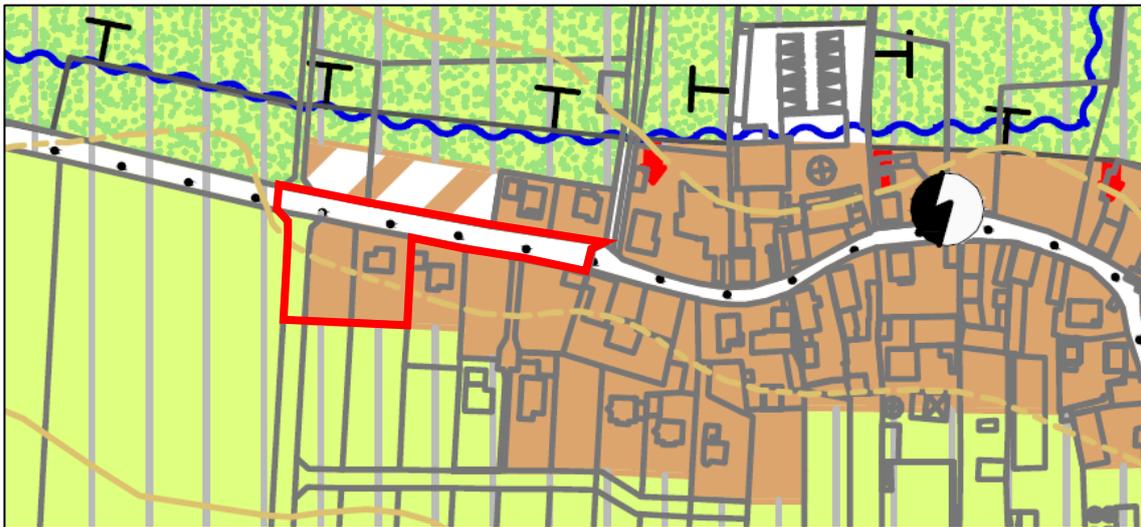
Darstellung unbebaute Grundstücke in Horbach



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Dorfgebiet

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Ortsteil Horbach als gemischte Baufläche festgelegt. Da das benachbarte Grundstück (Fl. Nr. 1399/1) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Horbach II“ entsprechend des Flächennutzungsplanes bereits als MD-Gebiet ausgewiesen wurde und es sich bei der vorliegenden 1. Änderung um eine Erweiterung des Bebauungsplanes handelt, wird die Teilfläche des Flurstückes Nr. 1400 ebenfalls als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt und in zwei Grundstücke unterteilt. Zudem wird hierdurch auf die Belange der örtlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht genommen.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan



Die Fläche des Dorfgebietes umfasst 1.865 m² und beinhaltet die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

1399/1 und 1400 (Teilfläche)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Um den landwirtschaftlichen und ländlichen Dorfcharakter zu bewahren, wurden alle Nutzungen, die diesem Ziel widersprechen bzw. nicht in das ländliche Ortsbild und den relativ kleinen hinzukommenden Baugrund passen, als nicht zulässig festgesetzt.

In einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bis maximal 0,6 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2 gemäß § 17 BauNVO möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 wie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich auch die Neubauten von der Größe in die angrenzende bestehende Bebauung eingliedern. Wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach errichtet werden. Die Festsetzung der Dachneigung entfällt und die Baugrenzen werden im Rahmen der 1. Änderung großzügiger gestaltet.

Folgende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden getroffen:

Flurnummer 1400: Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,70 m über der bestehenden Straßenoberkante der Erschließungsstraße am festgelegten Höhenbezugspunkt liegen.

Flurnummer 1399/1: Die Höhenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II" wird unverändert beibehalten, da das Grundstück bereits bebaut ist. Die Häuser dürfen maximal 70 cm über Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoss)



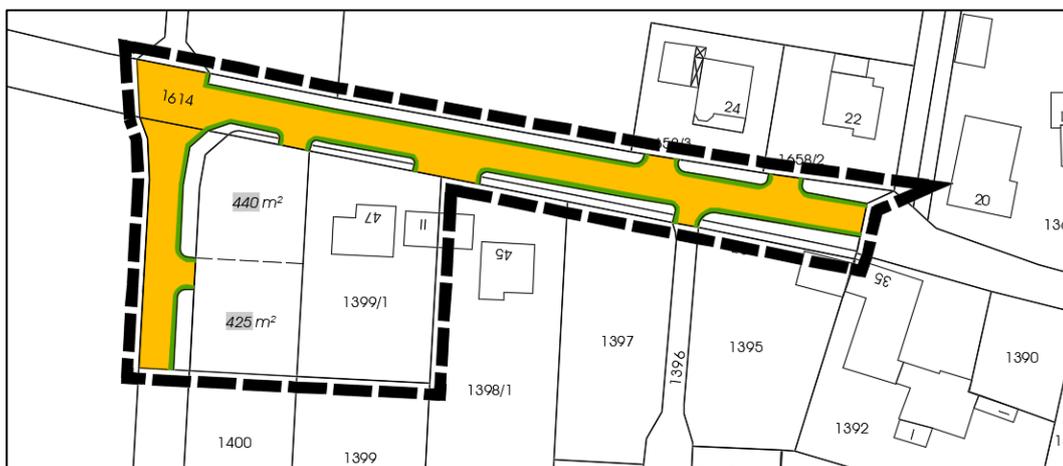
Gesamter Geltungsbereich: Die Firsthöhe wird mit maximal 11,00 m festgesetzt. Dem Bauantrag ist der entsprechende Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Straßenoberkante, sowie für die Oberkante des Erdgeschossroßbodens und der Gebäudehöhe beizufügen.

Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, um den Bauherren eine zukunftsorientierte und ökologische Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Für Wohneinheiten < 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz und für Wohneinheiten ≥ 60 m² Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Garagen können in Hauptkörper einbezogen, als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend errichtet werden. Zudem ist die Grenzbebauung für Garagen zulässig.

2.2 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche der Ortsstraße wird an den Bestand angepasst und bleibt im Geltungsbereich erhalten. Das nördlich gelegene Grundstück wird direkt über die bestehende Straße erschlossen. Um die Erschließung des zurückversetzten, südlich gelegenen Grundstückes zu sichern, wird der angrenzende Feldweg mit in den Geltungsbereich als Straßenverkehrsfläche aufgenommen.





bestehender Feldweg



bestehende Ortstraße mit Gehweg

GEHWEGE

Der bestehende Gehweg entlang der Ortstraße (siehe Foto oben) wurde gemäß dem Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg festgesetzt. Eine Querung des Gehweges ist notwendig, um die Zufahrt des neuen Baugrundstückes herstellen zu können.



2.3 Ver- und Entsorgung

VERSORGUNGSANLAGEN

Die Marktgemeinde Wachenroth wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung des Marktes Wachenroth.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird der Markt Wachenroth mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die nötigen Anschlüsse für die Baugrundstücke können entsprechend hergestellt werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.

ENTSORGUNGSANLAGEN

Die Entwässerung des Ortsteiles Horbach erfolgt im Mischsystem. An den bestehenden Mischwasserkanal wird der neue Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die bestehenden Haltungen sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Abwasser zur Kläranlage Wachenroth zu leiten.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Vorrangig ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist daher vorab zu überprüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Bei einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) im Sinne des M 153 nachzuweisen.

Eine dezentrale Versickerung kann gegebenenfalls bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) fallen.



2.4 Natur und Umwelt

2.4.1 Öffentliche Grünfläche

Die Grünflächen entlang der bestehenden Ortsstraße wurden entsprechend dem Bestand festgelegt und sind zu erhalten.

Für die ergänzten Baugrundstücke sind auf der westlichen Seite, als Abgrenzung zu dem bestehenden Feldweg, ebenfalls öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen dazu, den bestehenden Entwässerungsgraben zu erhalten.

2.4.2 Begrünung, Grünordnung

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Ein Pflanzabstand zwischen Privatfläche und landwirtschaftlicher Fläche von 2 m (bei Bäumen 4 m) ist zu gewährleisten. Die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Das Nachbarrecht in Bayern ist bei der Pflanzung zu beachten.

Erhaltung der bestehenden Bepflanzung

Die derzeit bestehenden Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten. Großzügige Grundstücksräumungen sind zu unterlassen. Ein Eingriff ist lediglich auf die Fläche des Gebäudes zu begrenzen, damit das Landschaftsbild und somit der Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

Werden durch Neubauten oder Erweiterungen erhaltenswerte Bäume gefällt, sind diese zu ersetzen. Der Bauherr muss beim Bauantrag einen Nachweis vorlegen, welche Bäume gefällt und wo diese auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Der Bauherr hat außerdem den Nachweis durch einen Biologen oder eine andere fachkundige Person zu erbringen, dass durch die Rodung keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden.

Durchgrünung der Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Hausbäume

Je angefangene 200 m² Baugrund, ist ein Hausbaum zu pflanzen.

Maßnahmen zur Landschaftspflege und Grünordnung

Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten. Nachfolgend sind zulässige Gehölzarten aufgeführt.



Heckensträucher:

zu verwendende Arten im Raster 1,3 x 1,3 m:

Pflanzgröße: v Str, 2xv, 100-150 cm

Salix spec.	Weiden in Sorten
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Bäume:

3xv Stammdurchmesser 16-18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Zusätzlich sind alle Arten von Obstbäumen und Wildobst zulässig.

2.4.3 Biotopkartierungen und Ökoflächenkataster

Weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung sind Biotopkartierungen und Ökoflächen vermerkt.

2.5 Klima- und Immissionsschutz

2.5.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Marktgemeinde Wachenroth legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.



2.5.2 Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. haustechnischen Anlagen) folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

	<u>MD</u>
tags (06:00 - 22:00)	60 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00)	45 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, ist der Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen oder ein Gerätetausch notwendig.



2.6 Gegenüberstellung Bestand und Änderungen

BESTAND		ÄNDERUNG
38°- 50° 5°- 50°	Dachneigung Hauptgebäude: 38°- 50° Dachneigung Garage: 5°- 50°	entfällt
	Hauptfirstrichtung	entfällt
 	Solitärbäume bestehend Solitärbäume neu zu pflanzen	 Erhaltung: Bäume  Anpflanzen: Bäume  Ergänzung: Anpflanzen: Sträucher
<ul style="list-style-type: none"> ● Niederschlagswasser ist in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungs- bzw. Versickerungsmulden zurückzuhalten. 		entfällt
<ul style="list-style-type: none"> ● Kniestockhöhe: Maximal 75 cm auf 2/3 der Gebäudelänge; 1/3 der Gebäudelänge größer als 75cm. ● Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. ● Dachüberstand an Traufe und Ortgang: maximal 100 cm. ● Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden (Ausnahme: Blumenfenster); 		entfällt
<ul style="list-style-type: none"> ● Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten. 		entfällt



3 SONSTIGE HINWEISE

a) SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden

b) REGENWASSER

Im Sinne des verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte unter Berücksichtigung des Wasserverbrauches ausreichend dimensioniert werden. Es werden 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen.

Im Fall einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mind. einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur für unproblematische Dachflächen toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit „Kein Trinkwasser“ notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor unbeabsichtigtem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Marktgemeinde Wachenroth anzumelden.



c) GRUNDWASSER, GEWÄSSER

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

d) BODENSCHUTZ

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

e) BODENFUNDE, BODENDENKMALE

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schloss Seehof, Memmelsdorf) die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.



Treten bei der Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

f) IMMISSIONSSCHUTZ

I. BETRIEB VON HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. haustechnischen Anlagen) folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

MD		
tags	(06:00 - 22:00)	60 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00)	45 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich sollen bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).



Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, ist der Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen oder ein Gerätetausch notwendig.

II. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.



4 UMWELTBERICHT

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt und sind in den Unterlagen enthalten.

5 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Bebauungsplan

1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 15 „Horbach II“

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 27. Februar 2020

Umweltbericht

1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 15 „Horbach II“

Kathrin Nißlein - Landschaftsarchitektin
in der Fassung vom 14. Februar 2020

6 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)