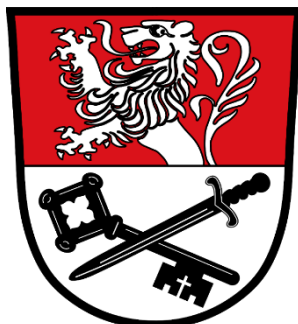


Gemeinde Gerhardshofen

Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim



Bebauungsplan Nr. 24 „Herbstwiese III“

BEGRÜNDUNG

- I. Textliche Festsetzung
- II. Begründung zum Verfahren nach § 13b BauGB

Fassung vom 19. Juli 2018



Pongratz • Ing.- Gesellschaft für Tiefbau mbH

90491 Nürnberg • Erlenstegenstraße 37 • Tel. 0911 / 919 666 40

I. Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

0. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die zum Satzungsbeschluss jeweils gültige Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz – Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß BauGB § 9 (1) und §§ 1 bis 15 BauNVO

Das Plangebiet ist als WA "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Planeintrag/Nutzungsschablone.

1.4 Anzahl der Geschosse

Zulässig sind Gebäude der Geschossigkeit I+D (Haustyp 1), II (Haustyp 2) und Mehrfamilienhäuser der Geschossigkeit II+D (Haustyp 3). Die Haustypen sind im planerischen Teil dargestellt.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt.

Es ist die Errichtung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäusern mit max. 6 Wohneinheiten (Parzelle 8) und max. 6 Wohneinheiten (Parzelle 9) zulässig.

Die Abstandsflächen im Baugebiet gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, soweit nichts anderes im Planeintrag durch Baugrenzen festgelegt ist.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

1.7 Bauverbotszone entlang der St 2259 bzw. der Lärmschutzeinrichtung (Art. 23 BayStrWG)

Die Bauverbotszone darf nicht von ortsfesten Bauten überbaut werden. Ausgenommen sind Terrassen, Geräteschuppen, Pavillons.

Die Lärmschutzeinrichtung darf in ihrer baulichen Funktion nicht beeinträchtigt werden, speziell die Dammkrone (Höhe), welche 2,50 m (Toleranz +15 cm) über der Straßenkante der St 2259 liegt, muss erhalten bleiben.

1.8 Gestaltung der Gebäude (§ 18 BauNVO)

Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK-EG) darf max. 50 cm über dem Straßenbezugspunkt gegenüber dem Eingang liegen.

1.8.1 Bauausführung Haustyp 1 (Satteldach, Walmdach) I + D

max. lichte Geschosshöhe: 2,75 m

Dachneigung: 18° - 48°

Die Kniestockhöhe für das Hauptdach darf max. 75 cm betragen, der Dachüberstand muss dabei min. 1,00 m betragen.

Gauben und Erker mit Abstand zum Ortgang von mind. 1,00 m sind zugelassen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz vgl. Ziffer 1.14.

1.8.2 Bauausführung Haustyp 2 (Satteldach, Walmdach, Toskanabaustil) II

max. Gebäudehöhe 8,50 m

Dachneigung: 18° - 25°

Ein Kniestock ist nicht zugelassen.

Gauben und Erker sind nicht zugelassen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz vgl. Ziffer 1.14.

1.8.3 Bauausführung Haustyp 3 (Satteldach, Walmdach) II + D (Parzellen 8 und 9)

max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude

max. Gebäudehöhe: 10,50 m

max. lichte Geschosshöhe: 2,75 m

Dachneigung: 18° - 48°

Die Kniestockhöhe für das Hauptdach darf max. 45 cm betragen.

Gauben und Erker mit Abstand zum Ortgang von mind. 1,00 m sind zugelassen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz vgl. Ziffer 1.14.

1.8.4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung dürfen großflächig keine grellen Farbtöne verwendet werden. Fassadenverkleidungen, ausgenommen in Holz, sind nicht zugelassen.

1.8.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand, Traufe und Ortgang, darf bei allen Dachformen max. 1,20 m betragen, ausgenommen Balkon- bzw. Terrassenüberdachungen.

1.8.6 Dacheindeckung

Für die Farbe der Dacheindeckung sind rote, braune, rot-braune, anthrazit und schwarze Farbtöne zulässig. Ungewöhnlich auffällige oder grelle/glänzende Farben sind nicht zulässig.

Gauben sind bei entsprechender Neigung wie das Hauptdach einzudecken, bei flacherer Dachneigung sind entsprechend geeignete Materialien zulässig.

1.8.7 Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach sowie auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind dachnah zu errichten. Freistehende Solar-/Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.8.8 Garagen/Carports

Garagen- bzw. Carportdächer können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer ausgeführt werden. Wünschenswert ist die Ausbildung als Satteldächer.

Die Dachneigung der Satteldächer ist dem des Hauptgebäudes anzupassen.

1.9 private Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (§9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)

1.9.1 für Parzellen mit Einzelhäusern gilt

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze nachzuweisen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss eine Zufahrt von 6 m Tiefe gesichert sein.

Die Grundstückseinfriedung kann vor der Garagenzufahrt durchgängig ausgebildet werden, sofern diese als elektrisches Tor mit Funkfernbedienung ausgeführt wird.

Eine (seitliche) Überbauung der durch Baugrenzen festgelegten Flächen ist zulässig.

Bei der Wahl des Standortes der Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden ist die Gestaltung des Straßenraumes zu berücksichtigen (Grünbeete).

1.9.2 für WA 3 (Parzellen 8 und 9) mit Mehrfamilienhäusern gilt

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze nachzuweisen.

Sofern die Zufahrt zu den Parkplätzen direkt über die öffentliche Erschließungsstraße erfolgt, muss eine Zufahrt von 6 m Tiefe gesichert sein. Die Grundstückseinfriedung kann vor der Garagenzufahrt durchgängig ausgebildet werden, sofern diese als elektrisches Tor mit Funkfernbedienung ausgeführt wird.

Eine (seitliche) Überbauung der durch Baugrenzen festgelegten Flächen ist zulässig.

Bei der Wahl des Standortes der Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden ist die Gestaltung des Straßenraumes zu berücksichtigen (Grünbeete).

1.10 öffentliche Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind 4 Parkplätze vorgesehen, davon werden 2 Stück mit E-Ladesäulen ausgestattet. Die Vorschriften der StVO sind einzuhalten.

1.11 Regenrückhaltebecken

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im Baugebiet ist ein Regenrückhaltebecken im Sinne des Hochwasserschutzes geplant. Das Becken wird unterirdisch im bezeichneten Bereich errichtet.

1.12 Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen (§9 (1)12, 14 und (6) BauGB

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation. Die Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich unterirdisch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Die Kabeltrassen sind innerhalb der Gehwege vorzusehen.

1.13 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 24 BauGB

Für das Baugebiet wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, welches bei der Gemeinde zur Einsichtnahme zur Verfügung steht.

An den im Bebauungsplan mit Lärmschutzeinrichtung gekennzeichneten Flächen wird eine schallabsorbierende Lärmschutzeinrichtung durch die Gemeinde z.T. auf Privatgrund (Grenze = Mitte der Dammkrone) errichtet.

Die Lärmschutzeinrichtung ist vom Eigentümer in Ihrer Funktion zu belassen, um einen effektiven Lärmschutz für das Baugebiet Herbstwiese zu erzielen.

Höhe und Abstand der Lärmschutzeinrichtung bezieht sich auf Empfehlungen der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Bezugshöhe ist der Mittelstreifen der angrenzenden Kreisstraße St2259 „Birnbauer Straße“.

Änderungen und Eingriffe, welche den Wall betreffen, sind mit der Gemeinde abzustimmen und zeitnah nach Freigabe auszuführen und fertig zu stellen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde zu melden. Der Eigentümer ist zu pflegerischen Maßnahmen (z.B. Rasenmähen der Lärmschutzböschung) im Bereich der Privatfläche verpflichtet.

Die Lärmschutzeinrichtung darf bepflanzt werden.

Die Lärmschutzeinrichtung wird entlang der St 2259 ausgebildet und begrünt.

Die Höhe beträgt ca. 2,5 m (Toleranz +15 cm) über Fahrbahnoberkante St 2259.

Die Seite zu den Privatgrundstücken kann wie oben beschrieben gestaltet werden.

1.14 Immissionsschutz

Technische Einrichtungen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte etc., sind so aufzustellen und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder möglichen Standorten des benachbarten Wohngebäudes Beurteilungspegel nach dem Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm nicht überschritten werden. Auf eine schalltechnisch günstige Aufstellung und entsprechende Schalldämmung der Aggregate ist zu achten und nachzuweisen.

Die immissionsschutzrechtlichen Festlegungen zum Geschosswohnungsbau (ab 1. OG) sind wie folgt dringend zu beachten:

[1] Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen [Nach DIN 4109 sind dies Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.] sind erforderliche Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

- $R'_{w,res} \geq 35$ dB für Baukörper in der ersten Bebauungsreihe entlang der Staatsstraße 2259

- $R'_{w,res} \geq 30$ dB für alle übrigen Baukörper

[2] In den in der Planzeichnung farblich (gelb) markierten Fassaden ist ab dem 1. Obergeschoss die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, sofern der Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer nicht farblich markierten Fassade bzw. Baugrenze belüftet werden kann (Grundrissorientierung).

[3] Sofern die Grundrissorientierung von Abs. [2] nicht umsetzbar ist, sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 an den farblich markierten Fassaden nur in Verbindung mit entsprechenden dimensionierten Vorbauten oder konstruktiven Maßnahmen (Die Errichtung von schalldämmenden Vorbauten (mit geeigneter schallgedämpfter Belüftung), wie z. B. Doppelfassaden, vollverglaste Loggien, Erker oder Wintergärten, um somit eine Pegelminderung gegenüber Außenlärm durch Abschirmung (Einfügungsdämpfung) zu bewirken. Bei den schalldämmenden Vorbauten bzw. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude darf es sich nicht um schutzbedürftige Aufenthaltsräume handeln bzw. sind nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt.) zulässig.

Eine Verringerung der bautechnisch erforderlichen passiven Schmutzmaßnahmen kann unter Umständen mittels eines größeren Abstandes des Gebäudestandortes zur Lärmschutzeinrichtung (innerhalb der Baugrenzen) erzielt werden. Dies ist im Einzelfall zu überprüfen!

1.15 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gepflanzt werden (Pflanzabstand min. 0,60m zur Grenze, max. Höhe 1,0m).

Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Eine geschlossene Sichtschutz-Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt.

Die Einfriedung entlang der Lärmschutzeinrichtung darf die Höhe der Dammkrone nicht überschreiten!

2. Textliche Festsetzung zur Grünordnung

2.1 Bepflanzungsgebot im öffentlichen Raum

Die mit Planzeichen festgesetzten Bepflanzungen des Ortsrandes werden von der Gemeinde Gerhardshofen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und fachgerecht unterhalten.

Die Mindestgröße für die Pflanzbeete beträgt 10 m².

Für raumbildende Strauchpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden.

Die Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artentsprechend nachzupflanzen.

Den anliegenden Grundstückseigentümern wird die Erhaltung und Duldung der Ortsrandbegrünung zur Auflage gemacht.

Bei den Pflanzen sind die Grenzabstände, nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB, zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

2.2 Bepflanzung im privaten Bereich

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeleitungen und den Kabeltrassen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Mindestabstände zu privaten Grundstücken betragen für Bäume 2,00 m und Sträucher 0,60 m.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum in Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen.

Auf die Festsetzungen mit Anforderungen zu der Lärmschutzeinrichtung entlang der St 2259 wird verwiesen.

3. Umweltbelange und Artenschutz

Die Vorgaben des nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplanes werden erfüllt.

Untersuchungen und Festlegungen zum Artenschutz wurden durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es sind keine UVP begründeten Maßnahmen erkennbar.

4. Regenwasser-Zisternen für Regenrückhaltung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Der Einbau von einer Regenwasser-Zisterne für die wirksame Regenrückhaltung auf den Privatgrundstücken wird von der Gemeinde vorgeschrieben.

Hierzu ist pro 50 m² überbaute Grundstücksfläche ein Volumen mit mindestens 1 m³ zur Regenrückhaltung des Regenwassers herzustellen

Hinweise zur Ausführung sind unter Ziffer 5.1 notiert.

5. Hinweise, Empfehlungen

5.1 Entwässerung für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im planerischen Teil ist eine Systemskizze zum möglichen Aufbau einer Kombination aus Regenwasserzisterne und erforderlicher Regenrückhaltung dargestellt.

Es ist pro 50 m² überbaute Grundstücksfläche ein Volumen mit mindestens 1 m³ zur Regenrückhaltung des Regenwassers herzustellen

Der Überlauf der Zisternen darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Versickerung des Regenwassers aus dem Überlauf sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Die Eignung des Untergrunds für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen.

5.2 Wasserrecht

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig.

Bauwasserhaltung bedarf gem. BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) anzuwenden. Sollten die Vorgaben der gültigen Niederschlagswasserverordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

5.3 Grundwasserstand/Untergrunderkundung

Es ist grundsätzlich mit Schichtenwasser und evtl. bodennahem Grundwasser zu rechnen.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Bei hohen Grundwasserständen sollten die Keller als weiße, wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung von Grundwasser bzw. Entnahmen (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Die Gemeinde hat ein (punktueller) Bodengutachten veranlasst. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. §10 (BauGB) rechtsverbindlich.

II. Begründung zum Verfahren nach § 13b BauGB

1.	Grundlagen des Bebauungsplans	9
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	10
3.	Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung	11
3.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	11
3.2	Lage im Gemeindegebiet	11
3.3	Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild.....	12
3.4	Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse	12
3.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	13
3.6	Auswirkungen der Planung	13
3.6.1	Immissionen.....	13
3.6.2	Verkehr	15
3.6.3	Natur und Landschaft.....	15
4.	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen.....	16
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise	16
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports, Standplätze	17
4.5	Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung	17
4.6	Verkehrsflächen	17
4.7	Öffentliche Grünflächen	17
4.8	Private Grünflächen.....	18
4.9	Sonstige Festsetzungen	18
4.10	Baugestalterische Festsetzungen	18
4.10.1	Gebäude, Wände und Dächer	18
4.10.2	Einfriedungen	19
4.11	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	19
5.	Flächenangaben	19
6.	Bewertung Umweltbelange / Artenschutz.....	19
7.	Immissionsschutz	23
8.	Altlasten	23



9.	Bodengutachten.....	23
10.	Bodenordnung.....	23

1. Grundlagen des Bebauungsplans

Mit vorliegender Planung beabsichtigt die Gemeinde Gerhardshofen, angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortsrandes, das weitere Baugebiet „Herbstwiese III“ zu erschließen.

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB, die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der bei Satzungsbeschluss aktuell gültigen Fassung.

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in seiner letzten Fortschreibung ist das Plangebiet als Teil einer größeren Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr. 372, 373, Teilfläche 375/1 und Teilfläche 375 Gemarkung Gerhardshofen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln sich somit grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan.

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 8 BauGB wurde die Ingenieurgesellschaft Pongratz, Nürnberg, beauftragt.

Gemäß § 13b BauGB ist, in Analogie zum § 13a, aktuell ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (befristet) möglich. Bis zu einer Grundfläche von einem Hektar kann der Bebauungsplan nach §§ 3(1), 4(1) BauGB ohne Umweltprüfung und grundsätzlich ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die vorgesehene Wohnbebauung von der Gemeinde aufgestellt werden.

Mit reinen Wohnbauflächen in der Summe von rd. 2,31 ha ergeben sich, mit einer Grundflächenzahl von weitestgehend 0,35 sowie den Parzellen 8 und 9 mit GRZ = 0,4 in der Summe rd. 0,83 ha Grundflächen.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Beeinträchtigungen von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange wurden untersucht und geklärt.

Die erforderlichen Voraussetzungen bzw. Bedingungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Der Bebauungsplan wurde im Hinblick auf die erforderliche Lärmschutzanlage zum Stand 19. Juli 2018 geändert.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Auf einer Fläche von rd. 3,24 ha (Gesamtgrundstück mit öffentlicher Erschließung, Grünflächen und Lärmschutzeinrichtung) soll am südöstlichen Ortsrand von Gerhardshofen eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung durchgeführt werden, um die starke Baulandnachfrage abdecken zu können.

Die Gemeinde Gerhardshofen hat 2016 die Baulücken im Bereich des Kernortes Gerhardshofen und der Ortsteile erfasst und auf deren Bebaubarkeit (Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB) untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung wurden Eigentümer von baureifen Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen angeschrieben und gebeten über einen Verkauf der Grundstücke nachzudenken.

Insgesamt haben sich zwei Grundstückseigentümer bis 2016/17 schriftlich bereit erklärt, ihre Grundstücke zu verkaufen.

Das Grundstück Fl.Nr.: 373 des Geltungsbereichs wurde bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens von der Gemeinde erworben. Die Teilflächen Fl.Nr: 375/1 und 375 befinden sich bereits im Besitz der Gemeinde. Die restliche Fläche gehört der katholischen Frühmeßstiftung Herzogenaurach. Mit dieser wurde ein Vertrag für den Vollzug des Bebauungsplans „Herbstwiese III“ geschlossen.

Eine große Nachfrage nach Wohnparzellen wurde, soweit möglich, von der Gemeinde erfasst und ist konkret festzustellen. Die Nachfrage zeigt auch, dass das künftige Baugebiet für potentielle Bauherren sehr attraktiv ist.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich daraus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine neue, geordnete Ortsrandentwicklung sicher zu stellen.

Die starke Nachfrage nach örtlichen Baugrundstücken ist einer großen Anzahl von jungen Menschen nach günstigem Baugrund für EFH sowie der älteren Generation nach Senioren/behindertengerechten Wohnungen vor Ort begründet. Besonders ortsansässige Familien möchten in ihrer Heimat verbleiben und auch „im Alter“ nutzbaren Wohnraum sowie in der Nähe ihrer Angehörigen verweilen.

Das neue Baugebiet schließt die Ausweisung der 3 Bauabschnitte „Herbstwiese“ ab und bietet gefragte Wohnbauflächen in der Nähe des Kernortes von Gerhardshofen an.

Der neue „Bauabschnitt“ rundet die nach dem FNP vorgesehenen ortsnahen Wohnbauflächen sinnvoll ab. Somit kann auf eine zusätzliche Ausweisung von Baugebieten ortskernfern verzichtet werden. Kurze Wege in die Ortsmitte und Versorgung sind damit gewährleistet. Das Potential der Innenentwicklung wird genutzt.

Die Anzahl der neuen Baugrundstücke wird von Anfragen von meist ortsansässigen oder weitestgehend ortsnahen Bauwerbern übertroffen. Mit knapp über 30 Bauparzellen ist eine organische Entwicklung der Siedlungstätigkeit gewährleistet.

Das Landschafts- und Siedlungsbild wird durch die Ergänzung des 3. Bauabschnittes als „Lücke“ der bestehenden Bebauung nicht negativ beeinträchtigt.

3. Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung

3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen bzw. sind über den Flächennutzungsplan aus diesen zu entwickeln. Bei der Aufstellung des FNP wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen.

Relevanz für den Bebauungsplan haben daher die Ziele der gemeindlichen Entwicklung und der Flächennutzungsplanung. Im Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.

Der Bereich des neuen Bebauungsplans Nr. 24 wird als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet, diese Darstellung ist kongruent mit der Darstellung der Fläche als Wohngebiet im Flächennutzungsplan.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Der Planungsumgriff umfasst die Flurnummern 372, 373, Teilfläche 375/1 und Teilfläche 375 der Gemarkung Gerhardshofen mit insgesamt ca. 3,24 ha.

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest.

Gerhardshofen liegt in der Region Westmittelfranken (RP8) in der Nähe zu den Metropolen Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach.

Gerhardshofen ist im großen Verdichtungsraum Erlangen-Höchstädt / Fürth / Erlangen / Nürnberg ausgezeichnet durch einen ausgeprägten Wohngemeindecharakter.

3.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gerhardshofen.

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung von „Herbstwiese I und II“ an, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung des Gebietes ist über die bestehenden Straßen „Herbstwiese“ (südlich und westlich) ins Baugebiet gesichert. Die Lage zum Ort ist gut, eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben.

Zur Thematisierung der künftigen Verkehrsströme sowie deren Auswirkungen, wurde das Staatliche Bauamt im Vorfeld zu Rate gezogen.

3.3 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild

Siedlungs-, Gelände- und Freiflächenstruktur:

Die bestehende Bebauung besteht weitgehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, auch Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sind vorhanden.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage. Es bildet eine ergänzende Baueinheit im Landschaftsraum angrenzend an bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Wiesen). Eine entsprechende landschaftliche Einbindung ist entlang der Ostgrenze erforderlich, da das Baugebiet an der nicht an bestehende Bebauung angrenzenden Seite einsehbar ist.

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse

Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Baugebiete „Herbstwiese I und II“ mittels einer geschwungenen Ringlösung einer neuen Haupteerschließungsstraße.

In Verbindung mit vorgesehenen Einschnürungen des Straßenquerschnitts mittels Baumscheiben ist eine „Abkürzung“ zwischen den beiden angrenzenden Baugebieten unattraktiv und nicht zu erwarten.

Hinsichtlich Verträglichkeit der verkehrlichen Anbindung der angrenzenden Bebauung wurde auch die Beratung des Staatlichen Bauamtes mit einbezogen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 31 neuen Grundstücke ist im Verhältnis zu der vorhandenen und möglichen Verkehrsleistungsfähigkeit als gering einzustufen.

Die vorgesehene Verkehrsführung und Ausbaubreiten (Ausbauquerschnitte) sind Bestandteile der Erschließungsplanung der Verkehrsanlagen.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz. Die Versorgung der anderen Medien erfolgt durch die zuständigen Betreiber.

Die Entwässerung erfolgt gem. Vorgaben und Zielen des WHG § 55(2) im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) abgeleitet.

Das nicht belastete Oberflächenwasser der Bauparzellen ist nach § 55(2) WHG möglichst vor Ort zu belassen, entweder über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder dem geplanten Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Für die Einleitung in das Grundwasser sind die jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) anzuwenden.

Das Überschusswasser der Zisternen und der Straßen wird über eine neu zu bauende öffentliche Regenwasserleitung in ein Regenrückhaltebecken im benannten Bereich des neuen Baugebietes abgeleitet.

Für die öffentliche Regenwasserbehandlung des Baugebietes wird die Gemeinde eine wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis beantragen.

Besitzverhältnisse:

Die Flächen im Baugebiet sowie die Flächen der Zufahrten sind im Besitz der Gemeinde Gerhardshofen und über einen Erschließungsvertrag mit der Kirchenstiftung gesichert.

3.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Biotope und anderweitige Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6 Auswirkungen der Planung

3.6.1 Immissionen

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-5674_02 vom 18. Juli 2018) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der TA Lärm beurteilt.

Verkehrsgeräusche

Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen dabei insbesondere vom Straßenverkehr der Staatsstraße St 2259 aus. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Plangebiets ist daher angestrebt, die Geschwindigkeit auf der Staatsstraße im Bereich des Plangebiets von Seiten des zuständigen Straßenbaulastträgers von $v = 100$ km/h auf $v = 70$ km/h zu reduzieren sowie von gemeindlicher Seite eine Schallschutzanlage in Form eines Walls in einer städtebaulich verträglichen Höhe von $h = 2,5$ m (Toleranz +15 cm) über Fahrbahnoberkante zu realisieren.

Nach Errichtung des Planvorhabens treten die höchsten Verkehrsgeschwindigkeitspegel mit bis zu 60/53 dB(A) Tag/Nacht an den straßenzugewandten Gebäudeseiten auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit an der vorgesehenen Bebauung überschritten.

In den ebenerdigen Freibereichen (Gärten, Terrassen) betragen die bis zu 54 dB(A) am Tag; nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag wird somit verlässlich eingehalten.

Maßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um (noch) ohne Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom November 1989, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht nur der Tagespegel mit ein. Darüber hinaus wird insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes entsprechend dem Stand der Technik der Nachtpegel berücksichtigt (siehe DIN 4109 von Januar 2018 oder VDI 2719), wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB (A) beträgt, bzw. ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden für die einzelnen Fassaden entsprechende über die Mindestanforderungen der DIN 4109 hinausgehende Lärmpegelbereiche festgesetzt, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Der/die Bauherr(in) ist verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 bzw. nach den entsprechenden Angaben des Kapitel 7 der DIN 4109, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann durch ein Abrücken vom Verkehrsweg reagiert werden. Im vorliegenden Fall ist insbesondere das weitere Abrücken von der Staatsstraße 2259 jedoch aus Gründen der Plangebietsgrenzen nicht realisierbar und wurde demzufolge nicht weiterverfolgt.

Die vorliegende Planung reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen neben der vorgesehenen Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Staatsstraße 2259 durch die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Staatsstraße in Form einer Schallschutzanlage in einer Höhe von $h \geq 2,50$ m (mit Toleranz +15 cm) über Fahrbahnoberkante (FOK) und einer Abwicklungslänge von $l \approx 270$ m.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf spezielle baulich-technische Maßnahmen verzichtet werden. Etwaige Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV treten dabei ausschließlich an den straßenzugewandten Gebäudeseiten in der ersten Bebauungszeile ab dem 1. Obergeschoss auf.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Bei einer hilfswisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtverkehrslärmsituation in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV zeigt sich, dass in der Nachbarschaft des Planvorhabens Pegelerhöhungen resultieren können. Trotz dieser Erhöhungen werden jedoch weiterhin bereits die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Insofern lassen sich in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Ansprüche auf Entschädigung oder Schallschutzmaßnahmen ableiten.

3.6.2 Verkehr

Das Staatliche Bauamt wurde zur Beratung der Auswirkungen durch das neue Baugebiet bzw. der Erweiterung sowie in Bezug auf die bestehende Gesamtsituation mit einbezogen.

Negative verkehrliche Auswirkungen sind aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl von ca. 31 Grundstücken sowie den geplanten 2 Anbindepunkten an den Bestand nicht zu erwarten.

3.6.3 Natur und Landschaft

Das künftige Baugebiet passt sich verträglich in das Landschaftsbild und die Natur ein.

Als östliche Randeingrünung und Fläche zum Ausgleich sowie einer Verlängerung der Lärmschutzeinrichtung entlang der St 2259 ist eine 15 m breite Grünfläche berücksichtigt. Flächen, die nicht als begrünte Lärmschutzeinrichtung dienen, werden bepflanzt (Obstbäume).

In Verbindung mit der begrünten Lärmschutzeinrichtung entlang der St 2259, gliedert sich die neue Baugebietserweiterung sehr gut in das bestehende Natur- und Landschaftsbild ein.

Nach Süden grenzt ein bestehender, knapp ca. 8 m breiter Grünstreifen auch künftig das Neubaugebiet vom Altbestand ab.

4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsumgriff umfasst insgesamt ca. 3,24 ha. Die Ausweisung wird aufgrund der großen Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland durchgeführt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet soll maßgeblich Wohnnutzungen ermöglichen. Das Plangebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

Dies entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, eine Anpassung ist nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen werden zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und dem gewünschten Entwicklungsziel nur die die Planung auslösenden Nutzungen zugelassen. Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Es werden entsprechend der Nachfrage Einfamilien-, und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise

Das Baugebiet ist aufgrund des Umgebungscharakters in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen. Es sind Einzel-, und Mehrfamilienhäuser zulässig.

In dem Wohngebiet wird für die Einfamilienbebauung WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,35 sowie eine GFZ von 0,70 sowie für den begrenzten Geschosswohnungsbau WA 3 von GRZ = 0,4 und GFZ = 1,0 festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine Einfügung der Baumaßnahme in das Landschaftsgefüge und das Ortsbild.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Baugrenze wird zu den Außengrenzen, zur Straße und zwischen Gebieten mit unterschiedlicher Wohnnutzung festgelegt, eine flexible Stellung der Gebäude im Grundstück ist somit möglich. Auf die Festlegung der Firstrichtung wird ebenfalls verzichtet.

Die Bauhöhe wird, neben Vorgabe der maximalen Dachhöhe, auch durch die zulässigen Geschosse in Verbindung mit der max. Gebäudehöhe inkl. Dachkonstruktion beschränkt und passt sich den Gegebenheiten in der Umgebung an.

Die möglichen Haustypen wurden in den Festsetzungen klar beschrieben und skizziert.

Die Bezugshöhe für die Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird max. 50 cm über der Straßenkante gegenüber dem Eingang festgesetzt.

Ein Kniestock ist bei den Bauweisen I+D (Satteldächer) und II+D (Satteldächer) zulässig, wobei aus Gründen der Nutzbarkeit des Dachgeschosses die Höhe von bis zu 75 cm festgesetzt wird.

Beim Haustyp 2 (Satteldach, Walmdach und besonders Toskanastil) wird über die max. zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachneigung 18° bis 25° der gewünschte Wohngebietscharakter gewahrt. Die Dachneigungsrichtung bleibt freigestellt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports, Standplätze

Garagen- bzw. Carportdächer können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer ausgeführt werden. Wünschenswert ist die Ausbildung als Satteldächer.

Die Dachneigung der Satteldächer ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit allen erforderlichen Sparten der Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden. Die Andienung der Müllabfuhr ist über die Wohnstraßen gesichert.

4.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist über die bestehenden Straßen „Herbstwiese“ der beiden bereits bestehenden Baugebiet von Süden und Westen gesichert.

Innerhalb des Baugebietes werden die Baugrundstücke über eine geschwungene Ringstraße angefahren. Infolge der Linienführung wird die „Gefahr“ eines Bypasses zwischen den beiden bestehenden Baugebieten verhindert oder zumindest unattraktiv gestaltet.

Ein einseitiger Fußweg soll die Sicherheit der Fußgänger in der Verbindung zwischen den beiden bereits bestehenden und angrenzenden Wohngebieten „Herbstwiese“ gewährleisten. Eine „Querverbindung“ des Fußweges ermöglicht möglichst kurze Wege innerhalb des neuen Wohngebietes.

Neben der Möglichkeit, entlang der neuen Straße zu parken, werden vier Senkrechtstellplätze in Verbindung mit der geplanten Grünfläche (oberhalb des geplanten RRB) vorgesehen. Davon sollen zwei öffentliche Stellplätze als Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden (optional alle vier).

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß den Festsetzungen nachzuweisen.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Alle nicht überbauten, bzw. nicht befestigten öffentlichen Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume werden nicht festgesetzt, sondern sind frei wählbar. Insbesondere an der Ostseite des Baugebietes muss entlang der Grundstücksgrenze eine wirksame Eingrünung erfolgen. Das Bepflanzungsgebot ist zu beachten.

4.8 Private Grünflächen

Alle nicht überbauten, bzw. nicht befestigten privaten Flächen sind als private Grünflächen anzulegen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum in Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

4.9 Sonstige Festsetzungen

Ein Lärmschutzgutachten liegt nun zum Zeitpunkt der erneuten Auslegung vor.

Immissionsschutzbezogene Auswirkungen und Festsetzungen wurden gem. Ziffer 3.6.1 sowie Ziffer 7 dargestellt.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden getroffen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bzw. den Prämissen für den B-Plan nach dem Verfahren BauGB § 13b (vgl. auch Ziffer 6.1). Für die privaten Grünflächen wird ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Zur Sicherung einer qualifizierten Gestaltung müssen die grünordnerischen Maßnahmen im Bauantrag dargestellt werden.

4.10 Baugestalterische Festsetzungen

4.10.1 Gebäude, Wände und Dächer

Zur bestehenden landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude bei zeitgemäßer Gestaltungsfreiheit, auch im Hinblick auf ein kostengünstiges Bauen sowie Erfordernissen der ENEV, werden für die zulässige Dachgestaltung begrenzt Festsetzungen getroffen. Die Dachform bleibt im gesamten Gebiet im Rahmen der Festsetzungen dabei variabel, ebenso die Firstausrichtung. Reine Flachdächer sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern (I+D, II+D) zulässig, die Gestaltungsmöglichkeiten werden einschränkend festgelegt, um eine insgesamt einheitliche Ausführung zu gewährleisten.

Für die Farbe der Dacheindeckung sind rote, braune, rot-braune, anthrazit und schwarze Farbtöne zulässig (ungewöhnlich auffällige oder grelle /Glänzende Farben sind nicht zulässig). Gauen sind bei entsprechender Neigung wie das Hauptdach einzudecken, bei flacherer Dachneigung sind entsprechend geeignete Materialien zulässig.

Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik ist erwünscht. Die Anlagen sind auf dem Dach sowie auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind dachnah zu errichten. Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.

4.10.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gepflanzt werden (Pflanzabstand min. 0,60m zur Grenze, max. Höhe 1,0m).

Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Eine geschlossene Sichtschutz-Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt.

Die Einfriedung zur Seite der Lärmschutzeinrichtung darf die Höhe der Dammkrone nicht überschreiten.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Hinweise auf Denkmäler, Bodendenkmäler und altlastenverdächtige Flächen oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Flächen der Biotopkartierung sind nicht vorhanden.

5. Flächenangaben

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der geplanten Flächen im Planungsgebiet.

Verkehrsflächen (öffentlich und privat)	3.050 m ²	9,4 %
Öffentliche Grünflächen	6.200 m ²	19,2 %
Wohnbauflächen/ Grundstücksflächen	23.100 m ²	71,4 %
Gesamter Geltungsbereich =	32.350 m ²	100,0 %

6. Bewertung Umweltbelange / Artenschutz

Durch die Anwendung des § 13b in Verbindung mit dem § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden untersucht sowie eine Kurzbewertung durchgeführt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine potentielle Betroffenheit der artenschutzrechtlich geschützten Feldlerchen festgestellt. Eine Überprüfung dieser Annahme durch den Diplombiologen Heinrich Beigl anhand der Geländestrukturen, im Abgleich mit den Sicherheitsdistanzen dieser Vogelart, ergab, dass im Planungsgebiet aufgrund der Kulissenwirkung der Umgebung nicht mit Brutvorkommen der Feldlerche zu rechnen ist. Deshalb sind keine Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche erforderlich. Zum Schutz der Vogelarten, die potentiell in den angrenzenden Gehölzen brüten, sind die Einhaltung der Vogelschutzzeit für Eingriffe in die Gehölze, massive Schutzeinrichtungen während der gesamten Bauzeit sowie Ersatzpflanzungen erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Kurzbewertung zum Bebauungsplan „Kapellenäcker“ des Diplombiologen Heinrich Beigl liegt den Unterlagen/Begründung als Anlage bei.

Die Ergebnisse sind in dem nachfolgend integrierten Gutachten notiert und werden Bestandteil der Auslegung.

Bericht/Gutachten zum Artenschutz:

Am 06.12.2017 wurde die zur Bebauung vorgesehene Fläche Fl.Nr. 372 und 373 (Teilfläche), Gmkg. und Gde. Gerhardshofen, aufgesucht.



Plan zu Herbstwiese III, Quelle Lokalteil der FLZ vom 2.12.2017

Die Begehung brachte folgende Ergebnisse:

Das ebene, leicht nach Westen fallende Gelände grenzt im Westen und Norden an bestehende Siedlungen und im Osten an die Staatsstraße 2259 nach Birnbaum. Es handelt sich aktuell um einen abgeernteten Acker und eine Ackerbrache, auf der sich eine spontane Vegetation entwickelt hat. Die Fläche wird im Westen und Osten durch zeitweise wasserführende Gräben begrenzt. Gehölze fehlen, entlang der Straße und Gräben sind schmale Altgrasbestände vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb jeder Schutzzone, insbesondere des Vogelschutzgebietes Aischgrund, das nördlich von Gerhardshofen beginnt. Es fehlt jegliche biotopkartierte Fläche und auch die Suche in der Artenschutzkartierung erbrachte keine Ergebnisse, die für die Planung relevant wären.

Die geringe Lebensraumausstattung des Plangebietes lässt nur wenige nach europäischem Recht geschützte Tierarten erwarten. Das Vorkommen folgender nach Anhang IV FFH-RL geschützter Arten und Artengruppen kann ausgeschlossen werden:

Käfer: kein Totholz im betroffenen Bereich vorhanden.

Tag- und Nachtfalter: keine geeigneten Strukturen für streng geschützte Tag- und Nachtfalter vorhanden, da hier keine spezifischen Nahrungspflanzen wachsen.

Schnecken und Mollusken: keine geeigneten Habitate für streng geschützte Schnecken und Mollusken vorhanden.

Reptilien: keine direkte Betroffenheit, da diese lediglich am randlich begrenzenden Altgrasbestand entlang der Gräben geeignete Lebensräume vorfinden und diese von Baumaßnahmen nicht betroffen sind.

Amphibien: Die Regenmengen in der letzten Zeit haben den Boden angefeuchtet. In Folge sind zwar Pfützen vorhanden und die Gräben führen etwas Wasser, aber es ist im Planbereich und an den Wegen kein geeigneter Lebensraum in Form eines offenen Gewässers vorhanden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 378/11 zwischen Herbstwiese 23 und 43 könnte sich in einer flachen Mulde dauerhaft Wasser ansammeln. Wanderungsbewegungen entlang der Gräben können nicht ausgeschlossen werden, diese sind jedoch von Baumaßnahmen nicht betroffen.

Fledermäuse: die offene Landschaft wird nur von einzelnen Arten als Jagdhabitat genutzt; größere Insektenaufkommen fehlen, eine größere Attraktivität als Jagdrevier ist deshalb nicht vorhanden.

Weitere Säugetiere: Für den Planungsraum können Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden, da keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen bzw. erforderliche Habitate gegeben sind oder das Verbreitungsgebiet den Planungsraum nicht mehr erreicht (Feldhamster, Baumschläfer, Haselmaus, Birkenmaus, Luchs, Wildkatze und Fischotter).

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Gebiet nicht vor.

Wegen der jahreszeitlich späten Begehung konnten keine Brutvogelarten festgestellt werden. Gehölz-Freibrüter und Höhlenbrüter können ausgeschlossen werden. Auf Grund der Geländestruktur könnten aber Bodenbrüter wie Wiesenschafstelze und Feldlerche vorhanden sein, die eine weite und offene Landschaft benötigen.

Der früheste Legebeginn bei der Feldlerche liegt etwa Mitte April, bei der Schafstelze später. Bis dahin kann sich die Vegetation in Höhe und Dichte soweit entwickelt haben, dass Acker und Ackerbrache als Brutplatz für diese Arten geeignet sind. Um die Tötung brütender Vogel oder die Zerstörung von Gelegen zu verhindern, ist folgende **konfliktvermeidende Maßnahme** (Vermeidungsmaßnahme) nach § 44 BNatSchG erforderlich:

Die **Bauarbeiten beginnen außerhalb der Brutzeit**, das heißt konkret, das Abschieben des Oberbodens geschieht vom 1. September bis zum 31. März. Dann ist die Zerstörung eines Nestes oder Geleges sehr unwahrscheinlich.

Bei einer Baufeldräumung ab 1. April bis Ende September kann es zum Eintreten eines Verbotstatbestandes kommen, weil möglicherweise die Brutstätte einer bodenbrütenden Vogelart zerstört wird. Um das zu vermeiden, ist es in diesem Fall vor Beginn von Erdbewegungen notwendig, dass eine Fachkraft das Gebiet auf Bodenbruten untersucht. Bei Vorkommen einer Brut ist der Beginn der Erdarbeiten in den Herbst zu legen.

Da mit den geplanten Baumaßnahmen der Lebensraum, insbesondere die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte, eines potentiellen Feldlerchen-Paares zerstört wird, sind Maßnahmen zur Sicherung der **kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** notwendig (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG), um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Regierung von Mittelfranken fordert in einem Schreiben zum Vollzug der Naturschutzgesetze konkret:

„Die folgenden Angaben zu Mindestgröße bzw. Mindestanzahl beziehen sich jeweils auf den notwendigen Ausgleich für den Verlust eines Feldlerchen-Brutreviers. Für die vorgeschlagene Anlage eines Blühstreifens ist eine Mindestgröße von 10 x 100 Meter vorzusehen, ebenso für die optionale Anlage eines Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.“

Der Verlust eines möglichen Brutplatzes eines Feldlerchen-Paares ist also durch Anlage einer 1000m² großen Blühfläche auszugleichen. Näheres, insbesondere die Lage, ist mit der UNB abzuklären.

Wenn die beschriebenen Schutzmaßnahmen durchgeführt werden, sind für die betroffenen bodenbrütenden Vogelarten die Verbotstatbestände des aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt, und Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG sind für die Zulassung des Bauvorhabens nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Bezüglich Immissionsschutz des neuen Baugebietes wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 3.6.1 dargestellt sowie die erforderlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Die Untersuchung ist den Unterlagen / der Begründung bei der erneuten Auslegung als Anlage beigelegt und liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus.

8. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen oder Altstandorte mit schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, organoleptische Auffälligkeiten hervortreten, so ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. Bodengutachten

Die Erstellung eines Bodengutachtens wurde beim TÜV Rheinland LGA Bautechnik GmbH in Auftrag gegeben und liegt den Unterlagen/Begründung als Anlage bei.

10. Bodenordnung

Die „öffentlichen“ Erschließungsanlagen sind auf der Grundlage des Bebauungsplans herzustellen und in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Die Wohnbauflächen werden parzelliert.

aufgestellt: 29.01.2018
geändert: 19.07.2018

Pongratz
Ing.-Gesellschaft
für Tiefbau mbH