VORHABEN
1. Änderung Bebauungsplan Viereth „West“

VORHABENTRÄGER
Gemeinde Viereth-Trunstadt

LANDKREIS
Bamberg

BEGRÜNDUNG
zum Vorentwurf vom 04.12.2017

VORHABENTRÄGER:

Gemeinde Viereth-Trunstadt
Weiherer Straße 6
96191 Viereth-Trunstadt
T +49 9503 9222 0

Viereth-Trunstadt, 04.12.2017

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 04.12.2017

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Planungsgrundlagen 4
1.1 Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens 4
1.2 Gesetzliche Grundlagen 5
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
1.4 Bebauungsplan Viereth „West“ 7

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet 8
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung 8
2.2 Regionale und überregionale Planung 8
2.3 Lage und Größe des Plangebietes 9
2.4 Topografische Gegebenheiten 10
2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets 10
2.6 Bau- und Bodendenkmäler 11
2.7 Anbaufreie Zone der Bundesstraße B 26 12

3. Erschließung 12
3.1 Verkehrliche Erschließung 12
3.2 Ver- und Entsorgung 12

4. Flächenbilanz 13

5. Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Viereth „West“ 14
5.1 Art der baulichen Nutzung 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Bauweise 15
5.4 Abstandsflächen 16
5.5 Außenwände und Fassaden 16
5.6 Solarenergie 16
5.7 Einfriedungen 16
5.8 Flächenbefestigung 16
5.9 Stellplätze 16

6. Immissionsschutz 17

7. Hinweise 18
7.1 Beleuchtungen, Webeflächen 18

8. Verfahrensvermerke 18

Anlage 1: Begründung zum Grünordnungsplan

Anlage 2: Umweltbericht

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH
Nr. 150120 vom 26.04.2016

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH
Nr. 170124 vom 10.04.2017

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Viereth liegt ein gewerblich geprägter Bereich mit zwei Bestandsbetrieben, das Bus- und Reiseunternehmen „Basel Reisen GmbH & Co. KG“ sowie das Erd- und Tiefbauunternehmen „Albin Schmitt“. Der Bereich grenzt im Süden und Osten an bestehende Wohngebiete an. Weiterhin befinden sich auf den Grundstücken der Unternehmen Wohngebäude. Diese stehen im Eigentum der Betriebe, bilden heute z.T. aber bereits keine unmittelbare räumlich-funktionale Einheit mit den dazugehörigen Betrieben mehr.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Viereth „West“ sowie der rechtskräftige Flächennutzungsplan sehen für diesen Bereich eine Gewerbegebietsausweisung vor.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bat Herr Rainer Schmitt, mit Stellungnahme vom 23.02.2016, um Umwandlung seines Grundstückes Steigerwaldstraße 2 von einer Gewerbefläche (G) in eine Gemischte Baufläche (M). Eine Entscheidung zur Änderung im Flächennutzungsplan ist durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.09.2016 zurückgestellt worden, um mit Herrn Schmitt Rücksprache zu nehmen und Ihn über die Folgen dieser Änderung zu informieren. Dies erfolgte am 28.11.2016. Zuvor wurde der Sachverhalt mit dem Landratsamt Bamberg am 23.11.2016 abgestimmt.

Demnach ist der Betrieb Schmitt baurechtlich in seiner jetzigen Ausführung auf dieser Fläche in einem Mischgebiet nicht zulässig. Der Betrieb würde in seinem bisherigen Umfang Bestandsschutz behalten, sich aber in Hinsicht auf künftige geplante Entwicklungen einschränken. Demnach plant der Betrieb Schmitt nach bisherigen Kenntnisstand der Gemeinde langfristig eine Auslagerung in den Bereich des Recyclinghofes.

Die Umwandlung in eine gemischte Baufläche (M), verbunden mit der Verlagerung des Betriebes würde langfristig zu einer städtebaulichen Aufwertung führen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg kann dies nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes geschehen. Dieser muss auf einem Schallgutachten basieren. Ein entsprechendes Gutachten hat Herr Schmitt bereits durch das Gutachterbüro LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH, vorliegend i.d.F. vom 26.04.2016 anfertigen lassen (siehe Anlage 3).

Nachdem für die Umwidmung der Flächen der Firma „Albin Schmitt“ im Gemeinderat am 05.12.2016 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde, hat der Betrieb „Basel Reisen“ in einem Schreiben vom 16.01.2017 an die Gemeinde den Antrag gestellt die Grundstücke 1051/62 und 1051/63, beide mit einem Wohngebäude genutzt, von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwidmen.

Ein entsprechendes Gutachten hat die Fa. Basel ebenfalls durch das Gutachterbüro LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH, vorliegend i.d.F. vom 10.04.2017 anfertigen lassen (siehe Anlage 4).

Nach Rücksprache und Abstimmung des Gutachtens mit dem Landratsamt Bamberg wurde empfohlen, diese „Umwidmung“ unter Einbeziehung des gesamten Betriebsgeländes mit dem umzuwidmendem Betriebsgelände der Firma „Albin Schmitt“ in einem Geltungsbereich in einem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Viereth „West” zu realisieren.

Demnach hat der Gemeinderat der Gemeinde Viereth-Trunstadt in der Sitzung am 15.05.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Viereth „West“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen städtebaulich zu ordnen und eine von den Gewerbebetrieben unabhängige und eigenständige Wohnnutzung für die im Geltungsbereich vorhandene Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 1051/62 und 1051/63 sowie den Grundstücken Fl.Nr. 1051/3, 1051/76, 1051/77 und 1051/78 rechtlich zu sichern. Dies ist notwendig, da eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nur für Wohnungen für „Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" zulässig ist.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Bamberg nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.04.2001 wirksam wurde.

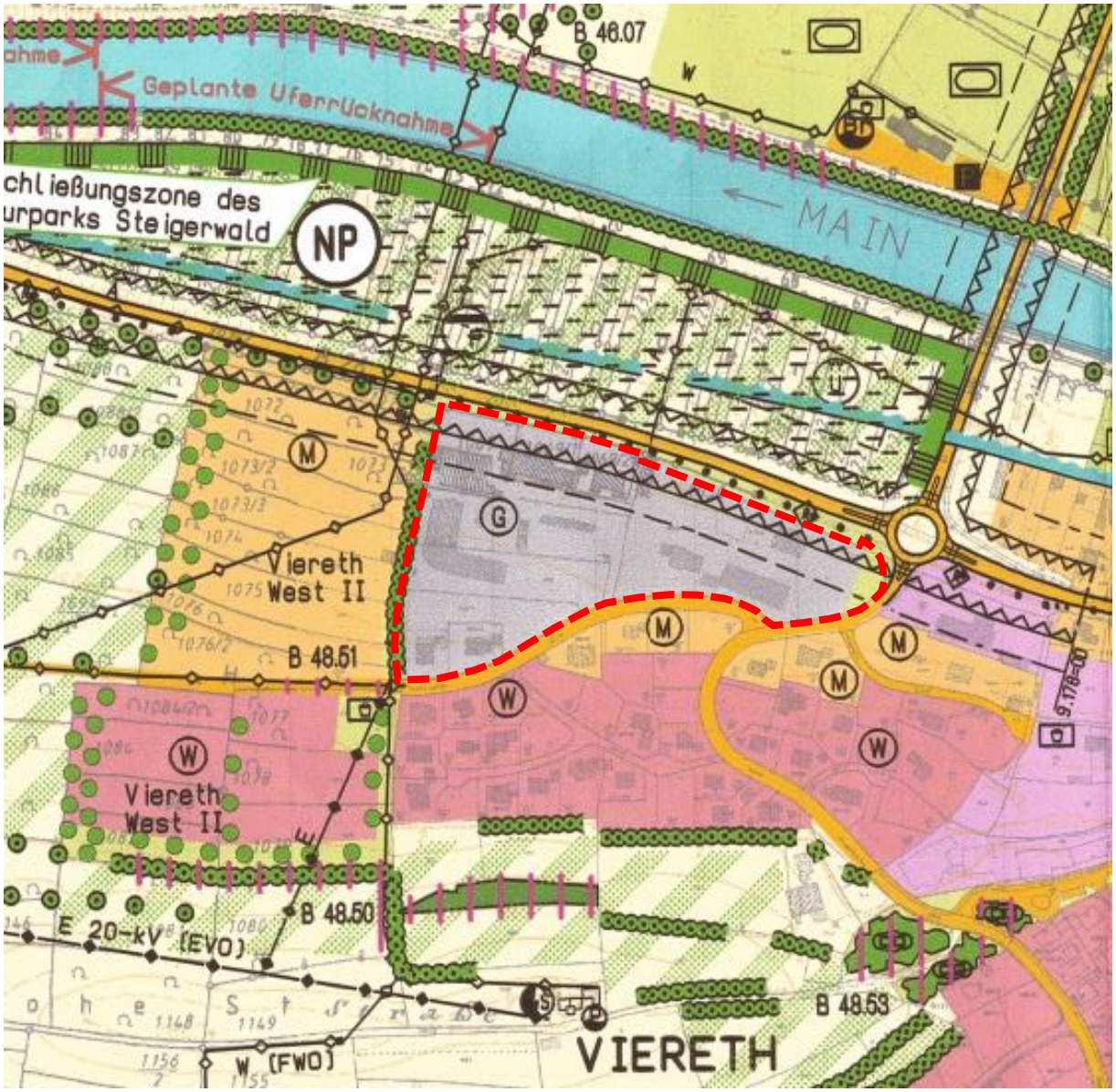

Abb. 1: Ausweisung im Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Bekanntmachung vom 23.04.2001)

Darin ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird (1. Änderung). Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Bebauungsplan Viereth „West“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Viereth „West“ umfasst den in der nachstehenden Abbildung dargestellten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Viereth „West“ (in Kraft getreten am 20.06.1986). Dementsprechend sind alle im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung geändert und neu festgesetzt worden.

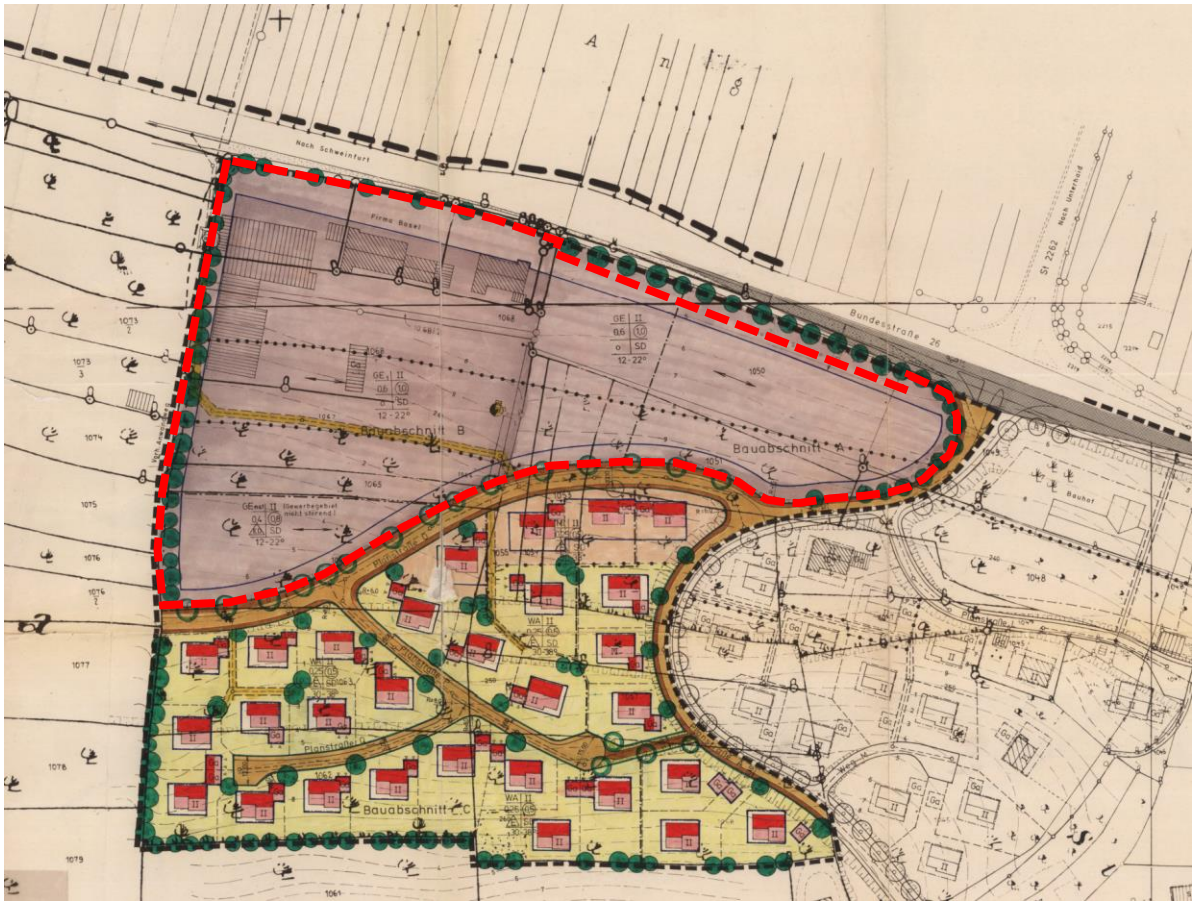

Abb. 2: Ursprünglicher Bebauungsplan Viereth „West“ – Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung rot

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Viereth-Trunstadt liegt im Regierungsbezirk Oberfranken, Landkreis Bamberg und gehört zur Planungsregion 4 Oberfranken-West.

Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde Viereth-Trunstadt erfolgt primär durch folgende Straßenverbindungen:

- A 70 Bamberg – Schweinfurt (Ausfahrt Viereth-Trunstadt)
- B 26 Bamberg – Schweinfurt

Eine Anbindung an den überregionalen Schienenverkehr erfolgt durch das benachbarte Oberzentrum Bamberg.

Abb. 3: Lage im Raum, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planung

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt wird im Regionalplan Oberfranken-West dem Nahbereich des Grundzentrums Bischberg zugeordnet. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dessen aktuelle Teilfortschreibung, als auch der Regionalplan Oberfranken-West verortet Viereth-Trunstadt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg. Darüber hinaus wird die Gemeinde Viereth-Trunstadt darin als Gemeinde im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

2.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Viereth, südlich der Bundesstraße B26. Im Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebiete an. Östlich angrenzend befindet sich der Bauhof sowie die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Viereth-Trunstadt.
Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

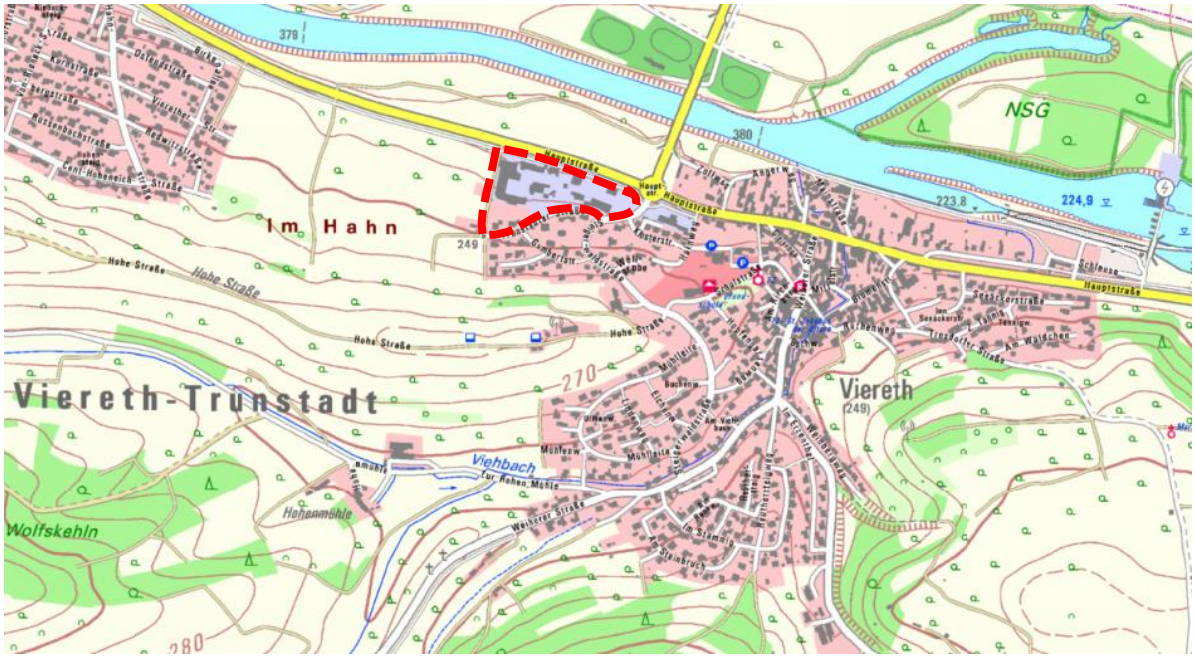

Abb. 4: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

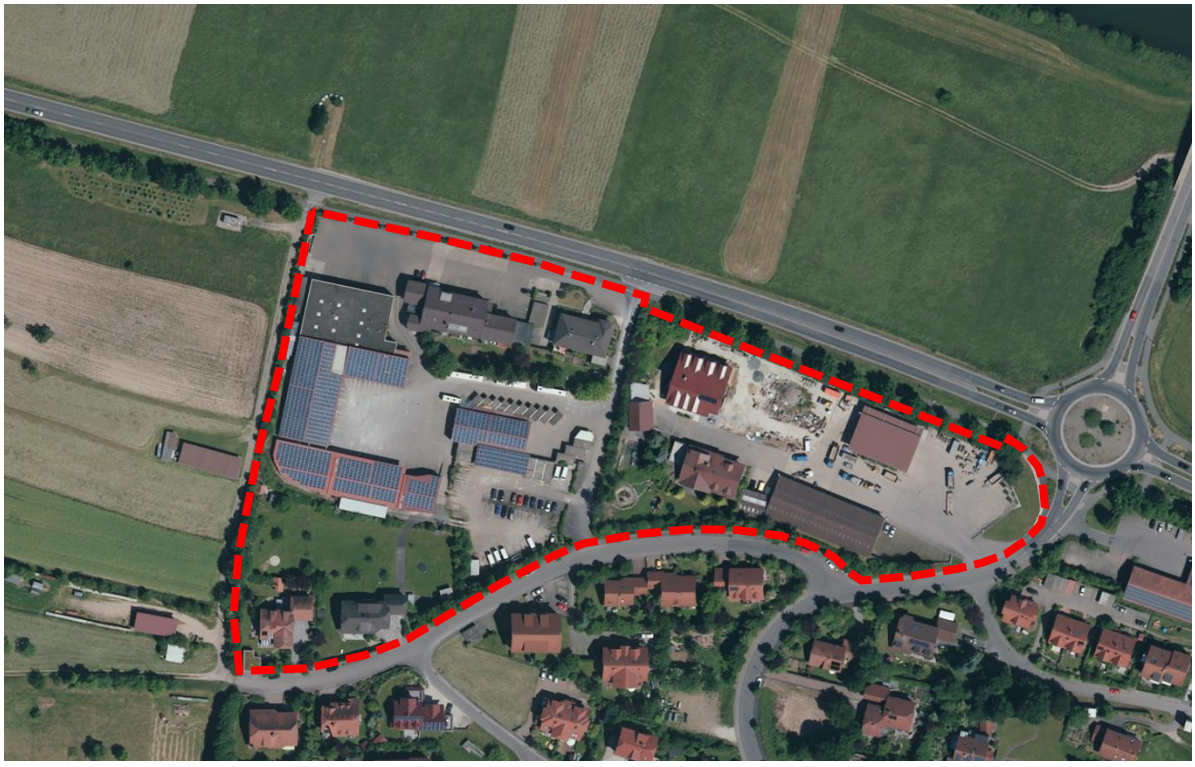

Abb. 5: Übersicht Plangebiet, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Fl.Nr.: 1051/3, 1051/76, 1051/77, 1051/78, 1069, 1069/1, 1069/2, 1069/3, 1051/1, 1067, 1051/7 sowie 1051/62 und 1051/63, jeweils Gemarkung Viereth. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 3,24 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Radweg und Bundesstraße B26 (Fl.Nr. 969/2)
- Im Osten durch die Steigerwaldstraße (Fl.Nr. 1051/4)
- Im Süden durch die Trunstadter Straße (Fl.Nr. 1051/5)
- Im Westen durch einen Flurweg (Fl.Nr. 1071/1, 1072/2 und 1072/3)

Abb. 6: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz

2.4 Topografische Gegebenheiten

Das Gelände verläuft hängig. Im westlichen Bereich (Basel Reisen) fällt das Gelände von Süden nach Norden von ca. 248 m über NN gleichmäßig auf ca. 233 m über NN ab. Im östlichen Bereich (A. Schmitt) fällt das Gelände von Süden nach Norden von ca. 240 m über NN gleichmäßig auf ca. 234 m über NN ab.

2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Im Geltungsbereich liegen folgende Nutzungen vor:

Grundstück - Flurnummer	Bestehende Nutzung
1051/62, 1051/63	Wohnnutzung
1051/7	Gartennutzung
1069, 1069/1, 1069/2, 1069/3, 1051/1, 1067	Bus- und Reiseunternehmen Basel
1051/3, 1051/77, 1051/78	Wohn- und Büronutzung
1051/76	Erd- und Tiefbauunternehmen Albin Schmitt

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Außerhalb, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Baudenkmal Aktennummer D-4-71-207-10 (Bildstock, Sandstein, leicht gebauchte, ionische Säule mit Inschrift, Aufsatz mit bekrönendem Steinkreuz, barock, bez. 1702; am westlichen Ortsausgang.).

Abb. 7: Bildstock D-4-71-207-10

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Unweit vom Plangebiet entfernt befindet sich das Bodendenkmal Aktennummer D-4-6030-0010 (Siedlung der Hallstattzeit und der Latènezeit.).

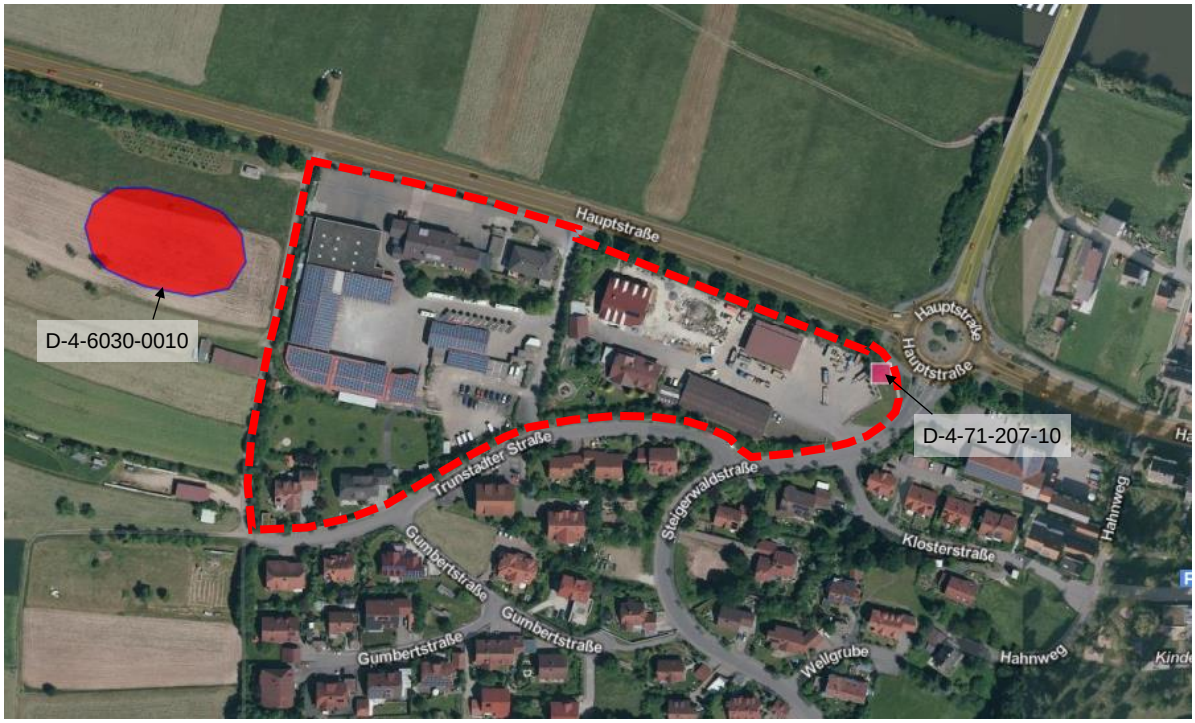

Abb. 8: Bau- und Bodendenkmäler (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Entsprechend wird zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hingewiesen:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

2.7 Anbaufreie Zone der Bundesstraße B 26

Nördlich grenzt die Bundesstraße B 26 an den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung. Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der nördlich angrenzenden Bundesstraße B 26, dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich schließt an bestehende Straßen an und wird wie folgt erschlossen:

Der östliche Bereich (A. Schmitt) wird über die Steigerwaldstraße erschlossen. Von hier aus besteht über den benachbarten Kreisverkehr ein Anschluss an die Bundesstraße B26 sowie an die Autobahn A70 (über die Staatsstraße St2262).
Die innere Erschließung des östlichen Bereichs erfolgt momentan über die betriebliche Hoffläche der Firma A. Schmitt. Im Zuge einer künftigen Neuordnung der Betriebsfläche als Mischgebiet (Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben) ist somit die Herrichtung einer geordneten und gesicherten Erschließung notwendig. Hierzu ist eine Stichstraße (7 m Breite) mit Wendehammer (18 m Durchmesser) herzurichten.

Der südwestliche Teil (Wohnhäuser Basel) wird über die Trunstadter Straße erschlossen. Von dort aus zweigt der Verkehr in die Steigerwaldstraße, mit weiteren Anschluss an die Bundesstraße B26 sowie an die Autobahn A70.
Die Grundstücke werden unmittelbar über die Trunstadter Straße erschlossen.

Der nordwestliche Teil (Basel Reisen) wird über die nördlich angrenzende Bundesstraße B26 erschlossen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet ist bereits an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Viereth-Trunstadt angeschlossen. Die vorhandenen Leitungsbestände wurden in den Planteil übernommen. Dabei ist besonders darauf hinzuweisen, dass durch den westlichen Bereich mehrere Leitungstrassen verlaufen. Neue Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,24 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %[1]
Größe des Geltungsbereiches	3,24 ha	100,00 %
= Bruttobaufläche	**32.429 m²**	**100,00 %**
./. Straßenverkehrsflächen (Bestand)	179 m²	0,55 %
./. Straßenverkehrsflächen (geplant)	1.031 m²	3,18 %
./. Private Grünflächen (Bestand)	255 m²	0,79 %
./. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	900 m²	2,78 %
./. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.036 m²	3,19 %
∑ Nettobaufläche (entspricht den braunen MI- und den grauen GE-Flächen)	**29.028 m²**	**89,51 %**
./. Mit Geh-, Weg- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	441 m²	1,36 %
./. Nicht überbaubare Fläche (Flächen außerhalb der Baufelder)	7.758 m²	23,92 %
∑ Überbaubare Fläche (entspricht den Baufeldern)	**20.829 m²**	**64,23 %**
./. Baufeld MI_1	3.553 m²	10,96 %
./. Baufeld MI_2	6.856 m²	21,14 %
./. Baufeld GE	10.420 m²	32,13 %

[1] Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches.

5. Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Viereth „West“

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die zukünftige Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen städtebaulich zu ordnen und eine von den bestehenden Gewerbebetrieben unabhängige und eigenständige Wohnnutzung für die im Geltungsbereich vorhandene Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 1051/62 und 1051/63 sowie den Grundstücken Fl.Nr. 1051/3, 1051/76, 1051/77 und 1051/78 rechtlich zu sichern. Dies ist notwendig, da eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nur für Wohnungen für „Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" zulässig ist.

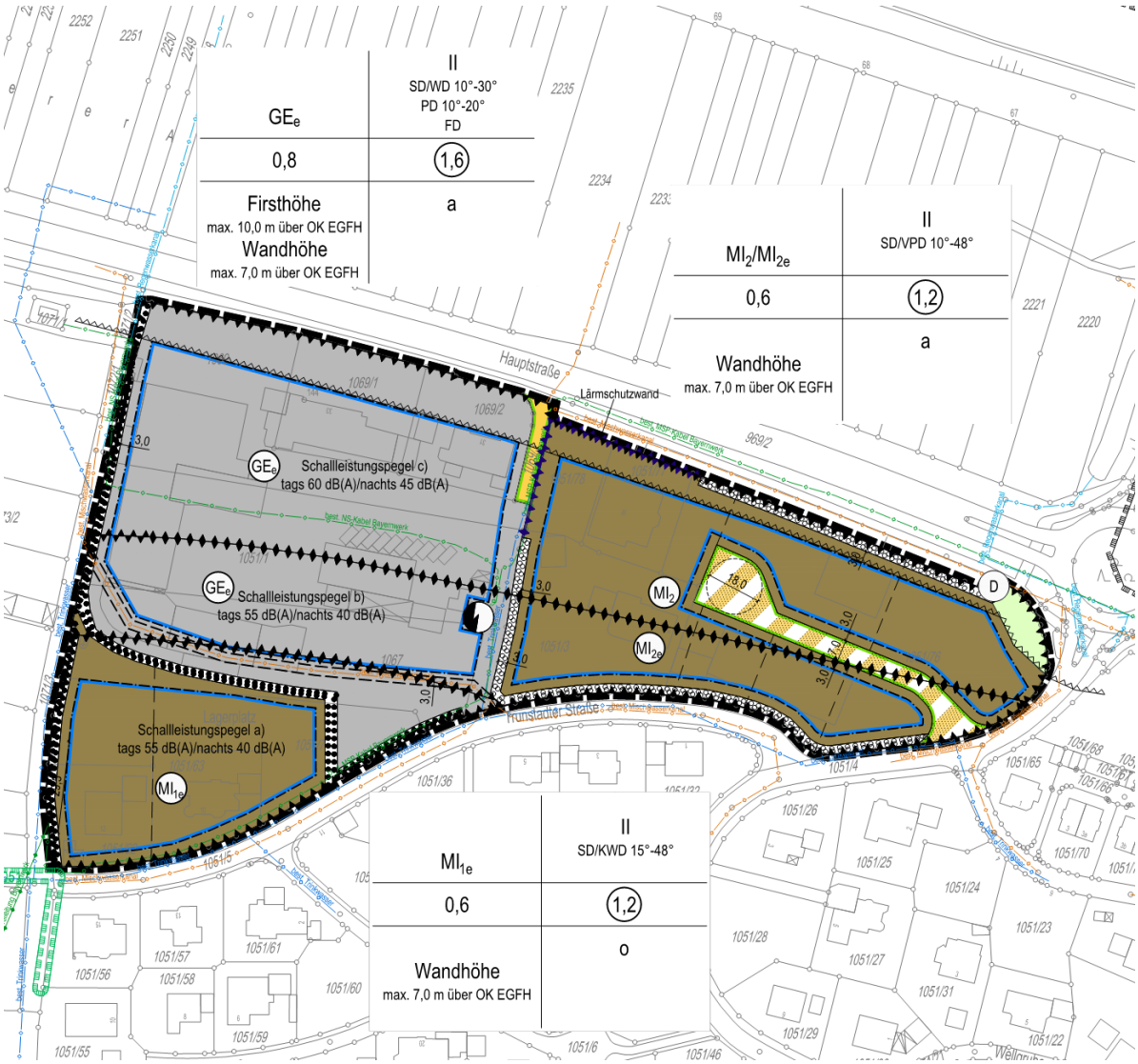

Abb. 9: 1. Änderung des Bebauungsplans Viereth „West“, Planteil mit Nutzungsschablone

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) entsprechend § 8 BauNVO bzw. „Mischgebiet“ (MI) und „eingeschränktes Mischgebiet“ (MIe) entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ bzw. „eingeschränkten Mischgebiet“ sind nur solche Nutzungen zulässig, die nach den im Planteil festgelegten Schallleistungspegeln zulässig sind.

Die nach § 8 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstelle“ und „Einzelhandelbetriebe“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen. Entsprechend des bereits vorhandenen Bestandes werden diese innerhalb der drei unterschiedlichen Bereiche – MI_1, MI_2 und GE – wie folgt definiert:

Bereich	GRZ	GFZ	Max. Anzahl Vollge-schosse	Dachform	Dach-neigung	max. Wandhöhe über OK EGFH	max. Firsthöhe über OK EGFH
GEe	0,8	1,6	II	SD, WD	10°-30°	7,0 m	-
				PD	10°-20°	-	10,0 m
				FD	-	7,0 m	-
MI_1e	0,6	1,2	II	SD, KWD	15°-48°	7,0 m	-
MI_2	0,6	1,2	II	SD, VPD	10°-48°	7,0 m	-
MI_2e	0,6	1,2	II	SD, VPD	10°-48°	7,0 m	-

Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EGFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EGFH) wird mit max. 0,5 m über dem bergseitig bestehenden Gelände festgesetzt.

5.3 Bauweise

Im Bereich MI_1 wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den Bereichen MI_2 und GEe wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind dabei wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

5.4 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

5.5 Außenwände und Fassaden

Um eine optimale Einfügung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten sowie aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig. Weiterhin sind diesbezüglich auch keine spiegelnden und reflektierenden Materialen zur Fassadenverkleidung zulässig.

5.6 Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Straßenseitig: Höhe max. 1,2 m
Zwischen den Baugrundstücken: Höhe max. 2,0 m

5.8 Flächenbefestigung

Verkehrs- und Umschlagsflächen sind mit geschlossener Oberfläche zu befestigen.

Für die weitere Freiflächengestaltung wird der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Sofern keine Grundwassergefährdung besteht sind versickerungsfähige Beläge (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, etc.) zu verwenden.

5.9 Stellplätze

Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften.

6. Immissionsschutz

Im rechtskräftigen und ursprünglichen Bebauungsplan Viereth „West“ sind Festsetzungen bezüglich des maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels vorgenommen worden. Diese wurden nachrichtlich in die 1. Bebauungsplanänderung übernommen und der Geltungsbereich entsprechend in drei Teilbereich unterteilt. Darin beträgt der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel:

a) tags 55 dB (A) / nachts 40 dB (A)
b) tags 55 dB (A) / nachts 40 dB (A)
c) tags 60 dB (A) / nachts 45 dB (A)

Darüber hinaus wurden für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, für zwei Teilbereiche je ein schalltechnisches Gutachten vom Ing. Büro LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH, mit Datum vom 26.04.2016 (Gutachten Nr. 150120) und 10.04.2017 (Gutachten Nr. 170124) erstellt. Die Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3 und 4). Darin liegen zusammenfassend folgende Ergebnisse vor:

Südöstlicher Bereich MI_1e (bestehende Wohnhäuser Fl.Nr. 1051/62 und 1051/63):
Gewerbelärm: *„In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen der angrenzenden Unternehmen Firma Basel und Firma Albin Schmitt berücksichtigt. In der Tag- und in der Nachtzeit sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.“*
Verkehrslärm: *„Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm wurde der Beurteilungspegel an den bestehenden Gebäuden innerhalb des Plangebietes ermittelt. Wie die berechneten Beurteilungspegel zeigen, werden durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit unterschritten.“*

Östlicher Bereich MI_2/MI_2e (bestehende Wohnhäuser Fl.Nr. 1051/3 und 1051/77):
Gewerbe und Verkehrslärm: *„Die Dimensionierung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen erfolgt unter der Voraussetzung, dass die gegenwärtige Nutzung nicht verändert wird, das heißt, dass keine weiteren schutzbedürftigen Räume (zusätzliche Immissionsorte) infolge baulicher Veränderungen entstehen. Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung vor unzulässigen Gewerbe- und Verkehrslärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen“:*

- *„Errichtung einer 3,0 m hohen und 40 m langen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Lärmschutzeinrichtung ist beidseitig absorbierend auszuführen. Die Lage der Lärmschutzeinrichtung hat der in der Anlage 1 der Untersuchung Nr. 150120 der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH zu entsprechen.“*
- *„Errichtung einer 3,0 m hohen und 52 m langen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Lärmschutzeinrichtung ist an der Südseite absorbierend auszuführen. Die Lage der Lärmschutzeinrichtung hat der in der Anlage 1 der Untersuchung Nr. 150120 der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH zu entsprechen.“*

7. Hinweise

7.1 Beleuchtungen, Webeflächen

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Planbereiches (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf benachbarten öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

8. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung Viereth "West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom . . . . . bis . . . . . statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom . . . . . bis . . . . . statt.

Der Gemeinderat hat am . . . . . die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom . . . . . beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . . . . . .

Am . . . . . beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom . . . . . als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am . . . . . ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Gemeindebauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 04.12.2017

Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau