



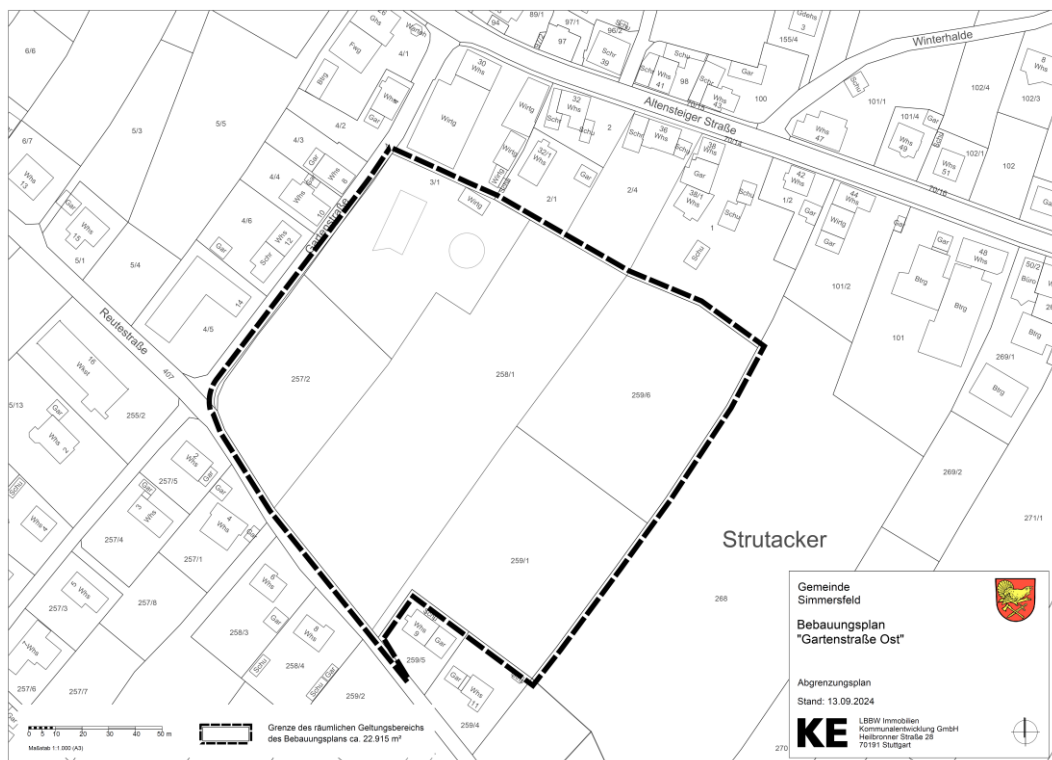
Gemeinde Simmersfeld

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Gartenstraße Ost“

Bebauungsplan gem. § 215a Baugesetzbuch (BauGB)

Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren
nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum
Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung



Begründung, Stand 09.12.2024

Gemeinde Simmersfeld

Bebauungsplan mit Satzung

über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Gartenstraße Ost“

Auftraggeber:

Gemeinde Simmersfeld

Landkreis Calw

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Str. 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2144

Fax +49 711 6454-2100

E-Mail: mareike.fetzner@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner, M.Sc. Raumplanung

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng Claudio Miracapillo

Stuttgart, 09.12.2024

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Inhalt

A	Planungsvorhaben	4
1	Lage und Beschreibung der Gemeinde Simmersfeld	4
2	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3	Ziele der Planung.....	4
4	Übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bedarf an Wohnbauflächen	7
5	Plangebiet.....	9
5.1	Lage und Beschreibung	9
5.2	Digitale Flurbilanz	10
5.2	Eigentumsverhältnisse.....	11
5.3	Verkehrerschließung	11
6	Bebauungsplanverfahren.....	11
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	11
6.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	12
6.3	Rechtsverfahren	12
7	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	13
8.	Städtebauliche Zielsetzung.....	14
9.	Flächenberechnung	14
B	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
1.	Art der baulichen Nutzung	15
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	15
1.2	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	15
2.2	Zahl der Vollgeschosse	16
2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	16
2.4	Bezugshöhen.....	16
3	Bauweise	17

4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5	Flächen für Nebenanlagen.....	17
6	Flächen für Stellplätze und Garagen	17
7	Verkehrsflächen.....	18
8	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	18
9	Grünflächen	18
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
10.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	18
10.2	Artenschutzmaßnahmen.....	18
10.3	Bodenschutzmaßnahmen.....	18
10.4	Wasserdurchlässige Beläge	19
10.5	Niederschlagswasser von Privatgrundstücken	19
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	19
C	Örtliche Bauvorschriften.....	21
1	Äußere Gestaltung der Anlagen	21
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
1.2	Dachform und Dachaufbauten	21
1.3	Dachdeckung.....	21
2	Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen.....	21
3	Werbeanlagen	22
4	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
5	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen.....	22
6	Gestaltung der Freiflächen.....	22
7	Stellplatzverpflichtung	23
8	Niederspannungsfreileitungen	23
D	Fachplanungen und Untersuchungen	24
1	Artenschutz.....	24
2	Schallimmissionsgutachten.....	24
E	Gutachten	25

F	Aufstellung	26
----------	--------------------------	-----------

A Planungsvorhaben

1 Lage und Beschreibung der Gemeinde Simmersfeld

Die Gemeinde Simmersfeld liegt im Landkreis Calw im Bundesland Baden-Württemberg zwischen Bad Wildbad und Freudenstadt. Sie befindet sich in der Region Nordschwarzwald.

Simmersfeld hat eine Einwohnerzahl von etwa 2.267 (Stand 01.01.2023¹) bei einer Fläche von insgesamt 44,18 km². Die Gemeinde liegt im nördlichen Schwarzwald auf einer Höhe von ca. 764 m ü. NHN. Über die naheliegende B 294 ist die Gemeinde an das Fernverkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet „Gartenstraße Ost“ befindet sich im Südwesten des Ortsteils Simmersfeld und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Altensteiger Straße an.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Region führt auch in der Gemeinde Simmersfeld zu einer kontinuierlichen und regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnformen. Um dem Bedarf gerecht zu werden, stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr zur Verfügung. Die Gemeinde hat derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und für eine geordnete Erschließung der Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße Ost“ erforderlich.

3 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße Ost“ mit einer Größe von ca. 2,3 ha werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbauflächen geschaffen. Mit dem Baugebiet wird eine behutsame Erweiterung der bestehenden Wohngebiete vorgenommen und der Ortsrand der Gemeinde Simmersfeld arrondiert.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Simmersfeld liegt in der Region Nordschwarzwald. Somit ist für die Gemeinde der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald des Regionalverbands Nordschwarzwald maßgebend. Die Gemeinde Simmersfeld ist im Regionalplan als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ ohne zentralörtliche Funktion eingestuft.

¹ Quelle: Gemeinde Simmersfeld

Entsprechend den Vorgaben mit einer Wohndichte von 50 Einwohnern/ha Bruttobauland soll im ca. 2,0 ha großen Baugebiet (Bruttowohnbauland) Wohnraum für ca. 100 Einwohner geschaffen werden. Durch die Schaffung einer weiteren Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung kann im Plangebiet Wohnraum für bis zu 167 Einwohner entstehen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Mindestflur (Landwirtschaft, hellgelbe Schraffur) und als Fläche für Erholung und Tourismus (grüne Schraffur) kartiert. Die Bewirtschaftung oder Pflege der im Regionalplan als Mindestfluren (Vorbehaltsgebiete) ausgewiesenen Flächen sollen gem. Grundsatz 3.3.1 G (4) sichergestellt werden. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage und der Möglichkeit, den Ortsrand der Gemeinde Simmersfeld an dieser Stelle sinnvoll zu arrondieren, ist die Inanspruchnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Daher ist entsprechend dem o.g. Grundsatz im Regionalplan ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes anzustreben.

Im Teilregionalplan Landwirtschaft liegt die Fläche innerhalb des 300m-Radius eines regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Hofes (vgl. PS 3.3.3 V (11)). Der landwirtschaftliche Hof ist inzwischen ausgesiedelt, daher besteht hier keine Betroffenheit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Nordschwarzwald als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ (grüne Schraffur) festgelegt. Gemäß dem Grundsatz 3.3.5 G (2) sind die in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete für Erholung für einen zusätzlichen Ausbau für Erholungszwecke geeignet. Die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion dieser Räume ist zu sichern. Tourismus- und Freizeitprojekte sind in diesen Gebieten möglich, wenn sie umweltschonend durchgeführt werden können. Aufgrund einer lockeren Einfamilienhausbebauung ist nicht davon auszugehen, dass die Eignung und Bedeutung des Vorbehaltsgebiets dadurch wesentlich beeinträchtigt wird.

In der digitalen Flurbilanz (2022) ist die Fläche als Vorbehaltsflur Stufe I kartiert (siehe dazu Kap. 5.2).

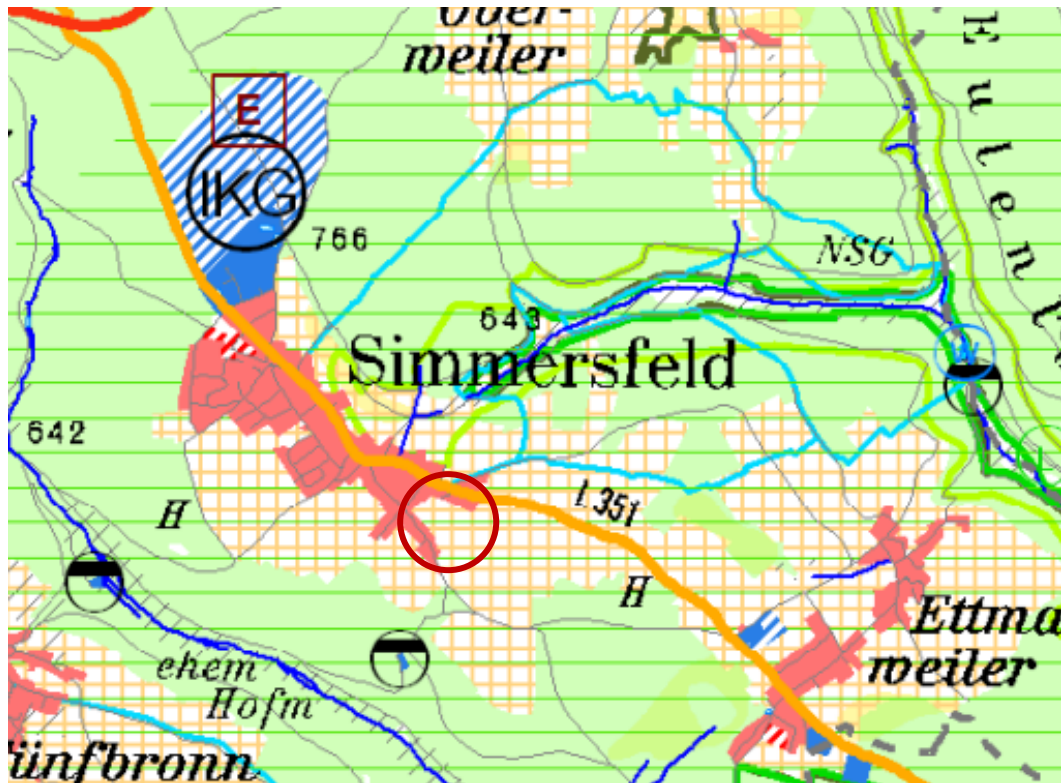


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald (ohne Maßstab)

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig – Egenhausen – Simmersfeld stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße Ost“ im Süden und Westen des geplanten Gebiets Wohnbebauung dar. Die übrigen Flächen sind als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

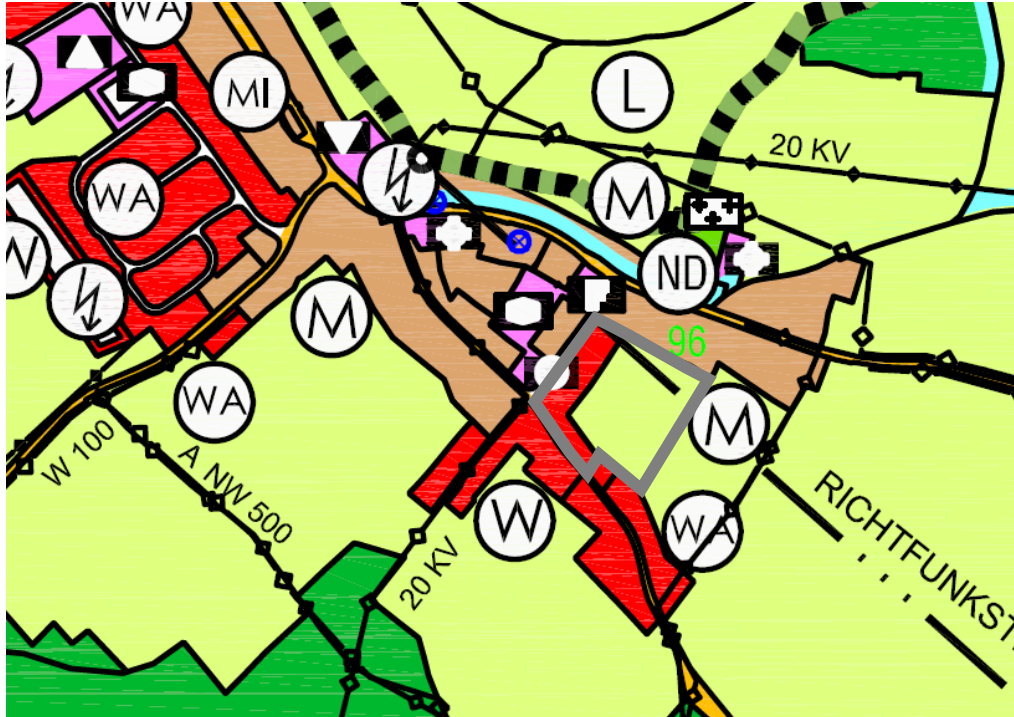


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Hochnagoldtal 2015, 2. Änderung (inkl. 1. Änderung)

4.3 Bedarf an Wohnbauflächen

Der Regionalplan Nordschwarzwald setzt mit dem Ziel einer intensiven Flächenausnutzung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Orientierungsdichtewerte für Bauflächenausweisungen fest. Simmersfeld zählt zu den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Regionalplan, für die ein Dichtewert von 50 EW/ha angestrebt werden soll.

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Region führt auch in der Gemeinde Simmersfeld zu einer kontinuierlichen und regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnformen. Zudem ist eine verstärkte Rückkehr jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen. Der Druck, Wohnbauland auszuweisen, wird sich durch weitere Entwicklungen erhöhen. Die Belegungsdichte, die in Simmersfeld aktuell bei 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit liegt, ist durch die steigende Zahl an Einpersonenhaushalten wie überall rückläufig. Dadurch steigt der Bedarf nach weiteren Wohneinheiten an.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes prognostiziert für die Gemeinde Simmersfeld, dass die Bevölkerung mit Wanderungsgewinnen von 2.172 Personen im Jahr 2020 um 144 Personen auf 2.316 Personen im Jahr 2040 ansteigen wird. Diese Zunahme berücksichtigt weder den fiktiven Einwohnerzuwachs durch den Belegungsdichterückgang noch die Zuwanderung durch Geflüchtete.

Um dem Bedarf gerecht zu werden, stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale zur Verfügung, die zeitnah entwickelt werden können. Im geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen und Simmersfeld (Flächennutzungsplan Hochnagoldtal 2015, 2. Änderung), rechtskräftig seit 21.01.2013, sind keine Wohnbauflächenpotenziale mehr vorhanden. Darüber können in der Gemeinde nur noch wenige private Baugrundstücke als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Ziel ist es, dass die Gemeinde Wohnbaugrundstücke in ihrem Eigentum hat, welche sie gezielt an zukünftige Bauherren veräußern kann.

Für das Plangebiet wurde eine städtebauliche Skizze erstellt (siehe Anlage 2). Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können demnach bis zu 47 neue Wohneinheiten (WE) entstehen:

	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohneinheiten
Einfamilienhaus	25	25
Einfamilienhaus (+Einliegerwohnung)	9	18
Doppelhaus	4	4
Gesamt	38	47

Dies entspricht bei einer Belegungsdichte von 2,2 (Durchschnittswert 2022 laut Statistisches Landesamt) einer Einwohnerzahl von 103 Einwohnern. Hieraus errechnet sich eine Bruttowohndichte von ca. 52 Einwohnern (EW) pro Hektar. Der für Simmersfeld im Regionalplan festgelegte Orientierungswert für die Bruttowohndichte von 50 EW/ha wird damit eingehalten.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen bis zu zwei Wohneinheiten pro Bau-
fenster. Die ursprünglich im städtebaulichen Konzept angeführten städtebaulichen Kennwerte können durch diese Festsetzung höher ausfallen, sodass je nach Ausnutzung der planerischen Festsetzungen auch höhere Dichtewerte erreicht werden können. Bei vollständiger Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten kann im Plangebiet Wohnraum für bis zu 167 Einwohner geschaffen werden, was bei ca. 2,0 ha Bruttowohnbauland einem Dichtewert von 84 Einwohner pro Hektar entspricht.

Die Entwicklung des Gebiets „Gartenstraße Ost“ dient dazu, die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere auch aus der eigenen Gemeinde – zu decken. Auf lange Sicht wird dadurch der östliche Siedlungsrand der Gemeinde Simmersfeld arrondiert und erforderliche Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Um den Übergang des neuen Baugebiets in die freie Landschaft möglichst fließend zu gestalten, sollen im Bebauungsplan vorwiegend Einfamilienhäuser und im südwestlichen Bereich auch Doppelhäuser ermöglicht werden. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, sodass sich die Planung gut in den Bestand einfügt und dem dörflichen Charakter der Gemeinde entspricht.

5 Plangebiet

5.1 Lage und Beschreibung

Die Gemeinde Simmersfeld liegt im nördlichen Schwarzwald auf einer Höhe von ca. 760 m über NHN.

Das Plangebiet „Gartenstraße Ost“ liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Simmersfeld und weist eine Fläche von ca. 2,3 ha auf. Im Süden schließt Wohnbebauung und im Westen die Gartenstraße an. Im Norden befinden sich Wohngebäude und vereinzelt kleinere Betriebe. Östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Schreinerei.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um eine artenarme Fettwiese, auf der sich einzelne Obstbäume befinden. Die Obstbaumgruppe im Süden des geplanten Geltungsbereiches nimmt eine Fläche von rd. 1.300 m² ein. Der Baumbestand ist aufgrund der zu geringen Flächengröße von rd. 1.300 m² nicht geschützt im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (vgl. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Mai 2023).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet „Risiko-Überschwemmungsgebiet“.



Abbildung 3: Plangebiet „Gartenstraße Ost“ (Quelle: LUBW, LGL, abgerufen am 31.07.2024)

5.2 Digitale Flurbilanz

Das Plangebiet „Gartenstraße Ost“ liegt gemäß der Flurbilanz 2022 zu einem großen Teil in der Einstufung Vorbehaltsflur Stufe 1. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Die Kartendarstellung (Abbildung 5) macht deutlich, dass die Bodenqualität im Außenbereich der Gemarkung Simmersfeld zu einem großen Teil in der Einstufung Vorbehaltsflur Stufe I (gute Böden) liegt. Im Norden der Gemarkung befindet sich ein Teilbereich in Vorbehaltsflur II (mittlere Böden). Diese Fläche kann jedoch u.a. aufgrund naturschutzrechtlicher Restriktionen (Landschaftsschutzgebiet) sowie des einzuhaltenden Abstands zum nördlich angrenzenden interkommunalen Gewerbegebiet nicht überbaut werden.

Die Standortwahl wurde auf Grund der vorhandenen Erschließung über die Gartenstraße, die geringen naturschutzrechtlichen Restriktionen und die zentrale Lage innerhalb des Ortsteils Simmersfeld getroffen. Darüber hinaus sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs größtenteils im Eigentum der Gemeinde, sodass die zeitnahe Entwicklung der Flächen sichergestellt werden kann.



Abbildung 4: Plangebiet „Gartenstraße Ost“ innerhalb der Vorbehaltsflur Stufe I (Quelle: LEL, digitale Flurbilanz, abgerufen am 13.09.2024)

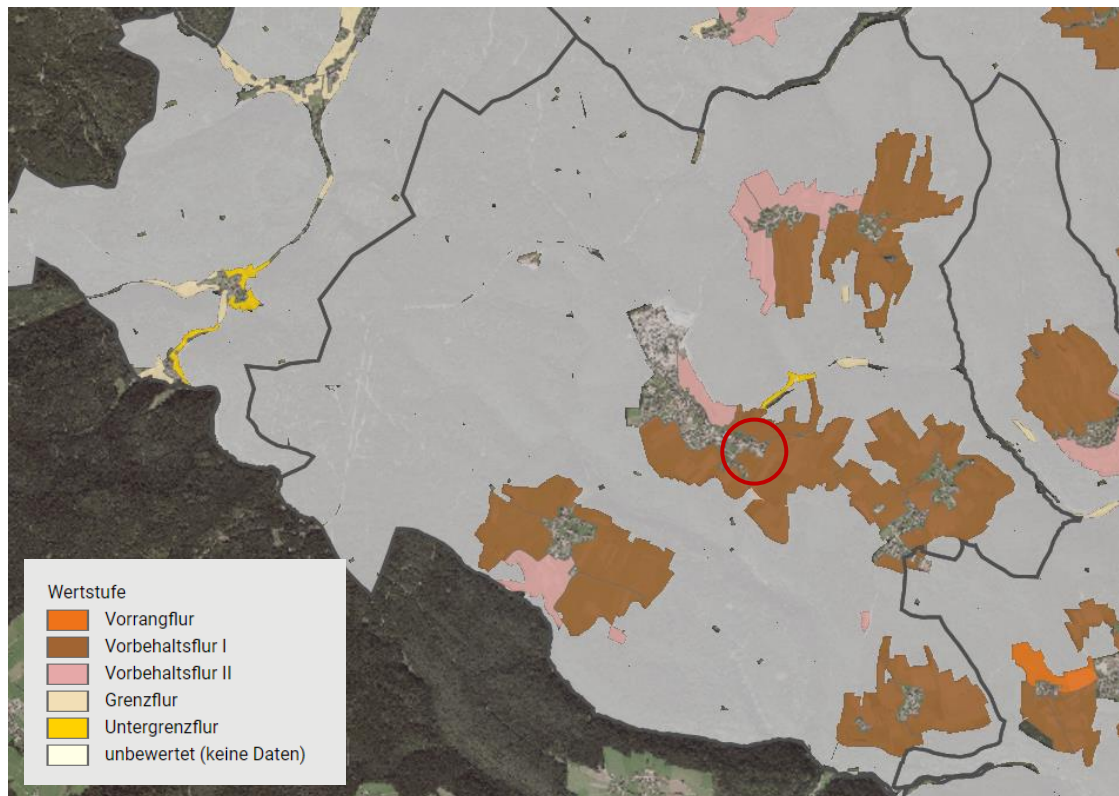


Abbildung 5: Digitale Flurbilanz für die Gemeinde Simmersfeld (Quelle: LEL, digitale Flurbilanz, abgerufen am 13.09.2024, abgerufen am 13.09.2024)

5.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst 5 Flurstücke. Diese befinden sich überwiegend im Gemeindeeigentum.

5.3 Verkehrserschließung

Simmersfeld ist durch die nahegelegene B 294 gut an das Fernverkehrsnetz angeschlossen.

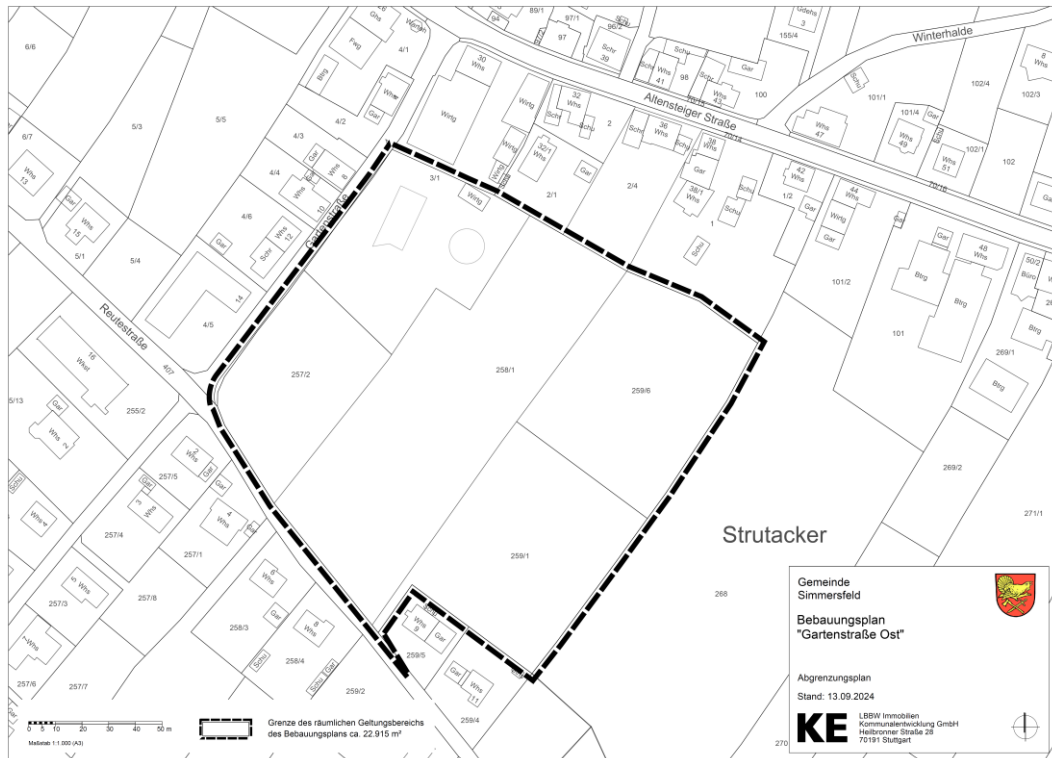
Anschlüsse an den ÖPNV bestehen nicht.

Das Plangebiet wird über die Gartenstraße (öffentliche Straße) erschlossen.

6 Bebauungsplanverfahren

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße Ost“ umfasst eine Fläche von 2,3 ha und wird wie folgt begrenzt:



nutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet.

Mit Urteil vom 18.07.2023 wurde § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für unionswidrig erklärt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat am 17.11.2023 im Bundestag und am 15.12.2023 im Bundesrat eine Reparaturklausel für § 13b BauGB beschlossen mit folgendem Inhalt:

Aufgehoben wird § 13b BauGB. Eingeführt wird § 215a BauGB mit dem Inhalt, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13b im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen bzw. zur Heilung ergänzende Verfahren durchgeführt werden können, wenn der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, bei der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Hat der Plan nach dem Ergebnis der Einzelfallprüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, muss die Gemeinde eine vollwertige Umweltprüfung durchführen und einen Umweltbericht erstellen.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Gartenstraße Ost“ erfolgt gemäß § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung i.V.m. § 215a BauGB (Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung). Der Beschluss zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens gem. § 215a BauGB durch den Gemeinderat wurde am 20.03.2024 gefasst. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 2,0 ha wird die Obergrenze im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 m², auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (2,0 ha x 0,4 GRZ = 0,8 ha = 8.000 m²), nicht erreicht.

Darüber hinaus handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung sind somit gegeben.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Verfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

Der Bebauungsplan „Gartenstraße Ost“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung i.V.m. § 215a BauGB aufgestellt. Somit muss – bei Vorliegen voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen – ein Umweltbericht erstellt werden. Eine Vorprüfung wurde durchgeführt. Demnach ist im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargestellt werden, Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 4 zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abzugeben und die erheblichen Umweltauswirkungen und Kompensationsmaßnahmen zu überwachen. Auf den Umweltbericht vom 09.12.2024 wird verwiesen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

8. Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Vorentwurf erstellt (siehe Anlage 2). Das ca. 2,3 ha große Plangebiet soll zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Einwohner und Arbeitnehmer der Gemeinde Simmersfeld dienen. Das Plangebiet arrondiert den südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Simmersfeld.

Die Gebietserschließung erfolgt über die Gartenstraße. Die innere Erschließung ist in Form einer doppelten Ringerschließung geplant, die auch eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebiets ermöglicht.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sieht das städtebauliche Konzept eine lockere, durchgrünte Bebauung vor. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Wohngebieten. Im Baugebiet „Gartenstraße Ost“ sollen ca. 100 neue Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden.

9. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,30 ha mit folgender Unterteilung:

Wohnbauflächen	2,03 ha
Verkehrsflächen	0,27 ha
Gesamt	2,30 ha

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sind lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften sind aufgrund der potenziellen Störwirkung dieser Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude soll die städtebauliche Eigenart des vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Gebiets durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verhindert werden. Auf der anderen Seite sollen zusätzliche Wohnungen (z.B. Einliegerwohnungen) für jedes Wohngebäude – auch vor dem Hintergrund einer möglichst guten Flächenausnutzung – ermöglicht werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter der Berücksichtigung der südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung so zu bestimmen, dass insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden kann.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO für das gesamte Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Damit sollen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen möglichst effizient genutzt werden können. Um die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine Anpassung an die bestehende Bebauung erreicht werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern (FD) und Pultdächern (PD) anhand der maximalen Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) sowie bei Satteldächern (SD) und Zeldächern (ZD) anhand der maximalen Trauf-/ Firsthöhe ($TH_{\max}$ / $FH_{\max}$) durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze in Meter (m) festgesetzt.

Als maximale Höhe ($GH_{\max}$) baulicher Anlagen mit Flachdächern gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika des jeweiligen Geschosses. Die maximale Höhe der Gebäude mit Flachdächern entspricht mit 6,50 m der Traufhöhe der Gebäude mit Zelt- und Satteldächern. Um technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, eingebaute technische Anlagen, Wärmepumpen, Klimageräte) zu ermöglichen, darf die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) nur durch um maximal 1,0 m auf insgesamt maximal 1/10 der Gebäudegrundfläche überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen auf Flachdächern die Oberkante des Dachrands (Attika) und bei Pultdächern die Oberkante des Dachrands um maximal 0,75 m überragen. Alle Anlagen, welche die Attika überragen, müssen gegenüber den Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein und parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe von 6,50 m soll zwei Vollgeschosse und einen kleinen Kniestock im Dachgeschoss ermöglichen. Die Firsthöhe von 12,50 m soll bei einer Gebäudetiefe von 12 Metern zu einer Dachneigung zwischen 35° und 45° führen. Um technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel Entlüftungsrohre/Kamine) zu ermöglichen, darf die maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$) um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.4 Bezugshöhen

Die Höhengestaltung orientiert sich an der geplanten Ausbauhöhe der Straße. Die Gebäude werden damit an die topographischen Gegebenheiten und Erschließungsstraßen angepasst. Die Gebäude- ($GH_{\max}$), Traufhöhen ($TH_{\max}$) sowie die Firsthöhen ($FH_{\max}$) sind auf die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für die Planung z.B. in Hinsicht auf die Barrierefreiheit unter Berücksichtigung der Topographie zu ermöglichen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

0,5 m (maximal) von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ist mit dieser Festsetzung dennoch gewährleistet.

3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der Umgebung eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Bei den eingezeichneten Grundstücksgrenzen handelt es sich um vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, die verändert werden können.

5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen und einen Abstand von 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

Für Abfall- und Wertstoffbehälter, Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie überdachte Stellplätze ist ein geringerer Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Überdachte oder geschlossene Stellplätze für Fahrräder dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist je Grundstück eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von maximal 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 2,50 m einhalten.

Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung sind im Plangebiet unzulässig. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Wärme oder Medien sind grundsätzlich innerhalb des privaten Baugrundstücks überall zulässig.

Damit wird eine möglichst große Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen gewährleistet und gleichzeitig sichergestellt, dass der Verkehr der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Sichtbehinderungen nicht beeinträchtigt wird.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig. Damit sollen unnötige Versiegelungen in seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen verhindert werden. Überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

7 Verkehrsflächen

Zur flexiblen Gestaltung von Ein- und Ausfahrten sowie der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Aufteilung der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil unverbindlich und kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

8 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung des Straßenkörpers entlang der Privatgrundstücke erleichtert werden. Daher sind unterirdische Stützbauwerke und Böschungen nach der baulichen Notwendigkeit zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden.

9 Grünflächen

Im Osten des Gebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung des Gebiets und der Sicherung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Trockenmauer) dient.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

10.2 Artenschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist die Rodung von Bäumen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

10.3 Bodenschutzmaßnahmen

Für den Bodenschutz sind durch den Baustellenbetrieb verdichtete, nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekrutieren und mit mindestens 20 cm humosen Oberboden anzudecken sowie abgegrabene, nicht bebaute Flächen mit mindestens 50 cm humosen Oberboden anzudecken.

10.4 Wasserdurchlässige Beläge

Um zugunsten des Wasserhaushalts eine möglichst weitreichende Versickerung von Niederschlägen zu gewährleisten, sind offene Stellplätze für PKW versickerungsoffen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, o.ä. herzustellen soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

10.5 Niederschlagswasser von Privatgrundstücken

Für eine nachhaltige Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie des nicht verunreinigten Wassers von befestigten Privatflächen ist dieses Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist daher eine Zisterne mit einem Volumen von 1 m³ einzubauen. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Ingenieurbüro W & W Bauphysik GbR wurde bereits im Juli 2023 ein Gutachten zu den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Altensteiger Straße sowie die Schallimmissionen durch den Betrieb der Firma Kalmbach Innenausbau GmbH erstellt. Gegenüber der damaligen Planung hat sich die Planung der Betriebserweiterung der Firma Kalmbach Innenausbau GmbH gegenüber den bisherigen Ansätzen geändert. Aus diesem Grund wurde ein aktualisiertes Schallgutachten im September 2024 erstellt (siehe Anlage 9).

Die Untersuchung kommt in Bezug auf die Schallimmissionen des Straßenverkehrs zu dem Ergebnis, dass für den Beurteilungszeitraum tags der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wurden nur für die beiden nordwestlich geplanten Baufenster Überschreitungen der Orientierungswerte nachts (45 dB(A)) festgestellt. Es sei jedoch davon auszugehen, dass bei einer Bebauung der nördlich davon vorhandenen Freiflächen der Orientierungswert nachts eingehalten wird. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an Gebäuden) getroffen werden. Dabei müssen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II eingehalten werden.

In Bezug auf die Schallimmissionen durch die bestehende Schreinerei Kalmbach Innenausbau GmbH kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel tags im Bereich der geplanten Bebauung unter dem gültigen Immissionsrichtwert tags für ein Allgemeines Wohngebiet liegen (55 dB(A)). Die zu erwartenden Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen liegen unter dem zulässigen Grenzwert von 85 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet.

12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen.

Bei allen Pflanzungen ist darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden. Daher wird empfohlen die Arten der Pflanzenlisten unter Teil E des Textteils zu verwenden.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Die sonstigen nicht überbauten oder die nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

C Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1 Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind zu Gunsten der Außenwirkung und der städtebaulichen Konzeption des Gebiets unzulässig.

1.2 Dachform und Dachaufbauten

Es sind Satteldächer mit 35° - 45° Dachneigung, Zeltdächer mit 15°-25° Dachneigung, Pultdächer mit 3° - 10° Dachneigung sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 8° zulässig. Diese Festsetzungen sollen einerseits ein harmonisches Ortsbild gewährleisten und andererseits unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung tragen.

Um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Abmessungen reguliert.

1.3 Dachdeckung

Zugunsten eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sowie ihrer Nebendächer reglementiert.

Um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen, wird die Begrünung von Flachdächern auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Dächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung. Garagendächer und Carports sind, soweit nicht in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer zulässig.

2 Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen

Zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes sowie der städtebaulichen Qualität sind Photovoltaikanlagen sowie Solarthermische Anlagen, die auf Flachdächern errichtet werden, nur in schräg aufgeständerter Form über der Dachbegrünung zulässig. Der Mindestabstand zwischen der Oberfläche der Substratschicht der Dachbegrünung und der Unterkante der Anlagen muss mindestens 0,30 m betragen. Photovoltaikanlagen sowie Solarthermische Anlagen, die auf geneigten Dächern errichtet werden, sind mit gleicher Neigung in die Dachflächen zu integrieren oder abstandsfrei auf diesen aufzubringen.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an Hauswänden zulässig und auf eine Größe von 1,0 m² je Grundstück begrenzt. Aufgrund der Störempfindlichkeit im Umfeld des Plangebiets sind Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung unzulässig. Durch die Festsetzungen wird ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Gebiet auf 1,00 m begrenzt. Dadurch werden einerseits topographische Veränderungen minimiert und andererseits eine flexible Umsetzung der Bauvorhaben gewährleistet.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Freiflächen der Grundstücke und nicht auf die Gebäude selber oder auf deren Bauphase.

5 Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

Von öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Parkierungstreifen. Mit Hecken ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m und von landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Dadurch werden Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer und landwirtschaftlichen Nutzungen vermieden.

Mauern sind nur als notwendige Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Durch die Festsetzungen wird das Plangebiet verträglich in das Ortsbild eingebunden und ein durchlässiges Erscheinungsbild veranlasst.

Aus gestalterischen Gründen sind Sichtschutzelemente bei Doppelhäusern ab dem Hausgrund mit einer Länge von maximal 3,00 m und mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

6 Gestaltung der Freiflächen

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen und zur Gebietsbegrünung sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig. Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

7 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen werden bedarfsgerecht in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen festgesetzt, um den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr freizuhalten und den Fahrradverkehr zu fördern.

8 Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht zugelassen. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D Fachplanungen und Untersuchungen

1 Artenschutz

Im Oktober 2022 wurde durch das Büro IUS Weibel & Ness eine Geländebegehung der Plangebietsfläche durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise auf Vogelbruten festgestellt werden. Da Bruten in diesem Bereich jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden konnten, wurde eine weitere Brutvogelerfassung für das Jahr 2023 empfohlen.

Zur Überprüfung der Bestandssituation und insbesondere zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurden die Flächen im Mai 2023 und im April 2024 nochmals begangen. Im Rahmen der ebenfalls durch das Büro IUS durchgeführten naturschutzrechtlichen Einschätzung und artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung konnten keine Vögel mit brutanzeigendem Verhalten nachgewiesen werden. Auch ein Fledermausaufkommen konnte sicher ausgeschlossen werden. Denkbar sei allenfalls die Nutzung als Jagdhabitat, wobei jagende Fledermausarten ohne Beeinträchtigung auch angrenzende Bereiche nutzen können.

Aufgrund der Lage und Lebensraumausstattung des Areals kann ein Vorkommen bzw. die Betroffenheit von saP-relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ebenfalls ausgeschlossen werden. Auch eine Betroffenheit von gemeinschaftlich geschützten Pflanzenarten sei aufgrund der Standortverhältnisse und intensiven Nutzung im Geltungsbereich auszuschließen.

Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Büros IUS Weibel & Ness (April 2024) wird verwiesen.

2 Schallimmissionsgutachten

Im Rahmen der Untersuchung der Schallimmissionen des Büros W&W Bauphysik GbR vom 09.09.2024 wurden

- die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Grundlage der RLS-19/3/ sowie
- die Schallimmissionen durch die nordöstlich angrenzende Firma Kalmbach Innenausbau GmbH (Schreinerei) auf der Grundlage der TA Lärm /4a/

im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und bewertet. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden Lärmpegelbereiche („maßgeblicher Außenlärmpegel“) nach der DIN 4109-1 /2/ ermittelt. Darauf basierend erfolgten Festsetzungsempfehlungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz).

Schallimmissionen durch den Straßenverkehr

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wird der Orientierungswert tags für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten. Der Orientierungswert nachts (45 dB(A)) wird im äußersten nordwestlichen Bereich überschritten. Bei einer Bebauung der nördlich davon vorhandenen Freifläche könnte der Orientierungswert auch nachts eingehalten werden. Andernfalls müssen in den Bereichen des Plangebiets, in denen bestehende und geplante Gebäude von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind, passive

Schallschutzmaßnahmen an den Aufenthaltsräumen erfolgen. Entsprechende Hinweise werden daher in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ im Plangebiet sind in der Anlage 4 des Schallimmissionsgutachtens sowie in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Für die Außenbauteile von geplanten Gebäuden sind die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II gemäß /2/ einzuhalten.

Schallimmissionen durch die Firma Kalmbach Innenausbau GmbH

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert tags für ein Allgemeines Wohngebiet nach der TA Lärm /4a/ (55 dB(A)) an der geplanten Bebauung eingehalten wird. Die zu erwartenden Maximalpegel durch den LKW-Verkehr und PkW-Verkehr liegen mit ca. 60 bis 80 dB(A) unterhalb des zulässigen Grenzwertes der TA Lärm /4a/ von 85 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet.

E Gutachten

- Naturschutzrechtliche Einschätzung sowie artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (09.04.2024), Bearbeiter: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH
- Geländebegehung – Einschätzung Obstbaumbestand (06.10.2022), Bearbeiter: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH
- Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (09.09.2024), Bearbeiter: W&W Bauphysik GbR

F Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Simmersfeld

Simmersfeld, den ...

Jochen Stoll, Bürgermeister