



Gemeinde Himmelkron

**Bebauungsplan "Klosteracker"
Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren**

ENTWURF

Teil E - Begründung

Fassung vom 08.10.2018

Verfasser:



Martin Gebhardt
Architekt + Stadtplaner
Herrmannstraße 3
D-92637 Weiden
Tel.: 0175 – 560 40 21
Email: info@gebhardt-architekten.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planungsanlass	3
2	Ausgangssituation	3
2.1	Lage im Gemeindegebiet	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Ortsbauliche Bestandsanalyse	4
2.4	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung	4
2.5	Rechtliche Ausgangslage	5
3	Planungsziele	7
4	Planungskonzept mit Festsetzungen	7
4.1	Städtebauliches Konzept.....	7
4.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
4.3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	9
4.4	Grünordnung	10
4.5	Ver- und Entsorgung	10
4.6	Immissionsschutz	11



1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat am **XX.XX.2018** die Änderung des Bebauungsplanes „Klosteracker“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - "Bebauungspläne der Innenentwicklung".

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Klosteracker" ist im Planungsumgriff der Änderung eine Baufläche für eine Kirche mit zugehörigen Nebenanlagen festgesetzt. Das Baurecht für die Kirche wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans "Klosteracker" am 16.03.1974 nicht genutzt. Ende der 90er Jahre wurde an der Bundesstraße B303 - nahe der Autobahnausfahrt "Bad Berneck / Himmelkron" eine Autobahnkirche errichtet: die katholischen St. Christophoruskirche. Diese wurde 1998 eingeweiht. Die Autobahnkirche erfüllt auch die Funktion der Pfarrkirche für die kath. Pfarreiengemeinschaft Main-Schorgast-Tal. Die Notwendigkeit eines Kirchenbaus im Planungsumgriff besteht daher nicht mehr.

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, da die bisher für die Kirche festgesetzten Bauflächen nicht nachgefragt wurden. Stattdessen gibt es in Himmelkron erhöhte Nachfrage nach Wohnnutzung. Es fehlen Wohnungen z.B. für jüngere Bewohner. Diesem Bedarf soll mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung nachgekommen werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Gemeindegebiet



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet - ohne Maßstab! (Quelle: Bayern-Atlas 31.08.2018)

Das Planungsgebiet liegt südlich der Bernecker Straße, von der es auch erschlossen wird. Im Westen und Süden schließt Wohnbebauung an. Im Osten schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nördlich der Bernecker Straße existiert ge-



mischt-genutzte Bebauung. Das Planungsgebiet ist also auf drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben. In ca. 200 m Entfernung verläuft im Nord-Osten die Bundesstraße B303 und in ca. 1,1 km Entfernung befindet sich die Autobahnausfahrt "Bad Berneck / Himmelkron" der A9.

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Flurnummer 426/1 und eine Teilfläche der Flurnummer 424 (Bernecker Straße), beides Gemarkung Himmelkron. Der Geltungsbereich der Änderung besitzt eine Fläche von ca. 0,4 ha.

2.3 Ortsbauliche Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Klosteracker“ umfasst derzeit unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Gelände fällt von der Bernecker Straße im Norden nach Süden hin gleichmäßig ab.

Wasserschutz / Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Altlasten / Bodenbelastung

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt. Es gibt keine Hinweise auf geogene oder anthropogene Bodenbelastungen.

Biotope, Belange des Natur- und Artenschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt - wie große Teile des Gemeindegebietes von Himmelkron - im Naturpark "Frankenwald" (ID: NP-00005).

2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm LEP (2013 sowie Teilfortschreibung 2018)

Entsprechend der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2018 wird die Gemeinde Himmelkron zusammen mit der Stadt Bad Berneck und der Stadt Gefrees als Mittelzentrum eingestuft. Himmelkron liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet.

Das Landesentwicklungsprogramm nennt folgende relevanten Ziele:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeigneten Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)).



Regionalplan Oberfranken-Ost (5)

Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) liegt Himmelkron an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen Bad Berneck und Untersteinach. Die Entwicklungsachsen sollen in der gesamten Region zur Verbesserung der Siedlungsstruktur beitragen und Entwicklungsimpulse verstärken.

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) nennt folgende übergeordnete Ziele:

- In den zentralen Orten der Region und im Bereich der Entwicklungsachsen ist eine überorganische Siedlungsentwicklung zulässig. Dabei sollen jedoch im Rahmen der Bauleitplanung Landschafts- und Grünordnungspläne aufgestellt werden, soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben (RP 5 B 1.2 (Z)).
- Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden (RP 5 B 2.1 (Z)).
- In den Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe soll die Errichtung von Geschosswohnungen im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden (RP 5 B 2.2 (Z)).

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

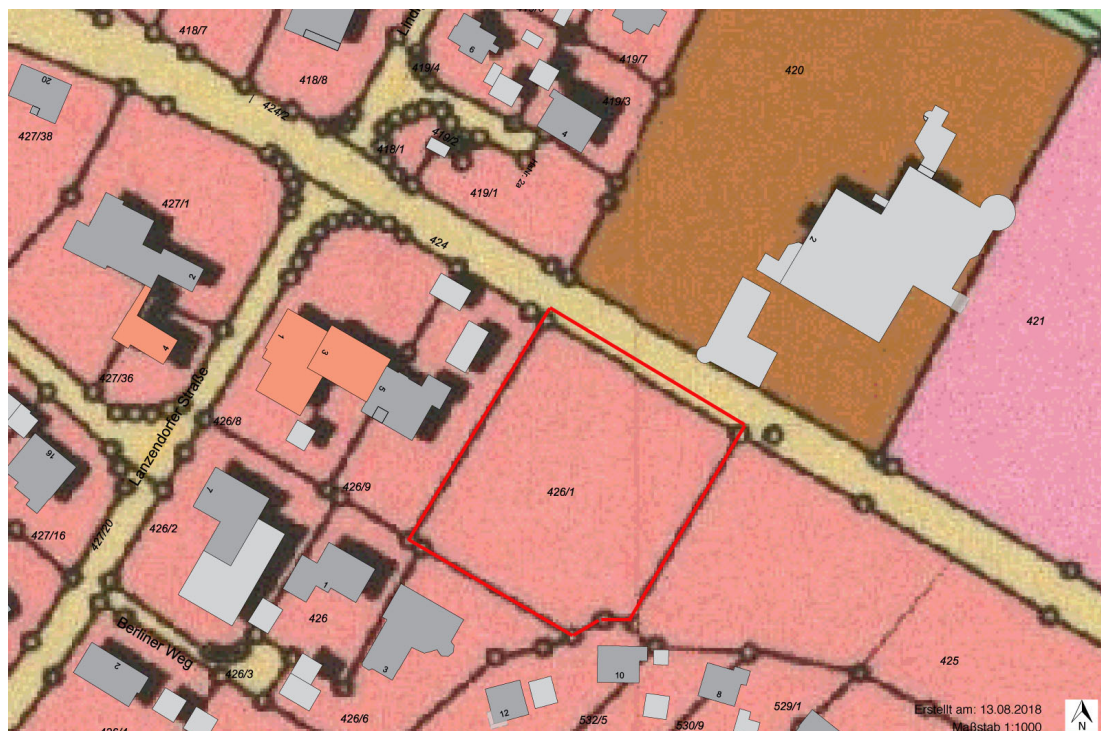


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer FNP - ohne Maßstab! (Quelle: Gemeinde Himmelkron 13.08.2018)



Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der planungsgegenständliche Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans "Klosteracker" wird also aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des FNP ist nicht notwendig.

Der Geltungsbereich der Änderung wird im rechtswirksamen FNP größtenteils von „Wohnbauflächen“ umgeben. Nördlich der Bernecker Straße schließt eine gemischte Baufläche an.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Klosteracker" ist im Planungsumgriff der Änderung eine Baufläche für eine Kirche mit zugehörigen Nebenanlagen festgesetzt. Durch die Bebauungsplanänderung soll Baurecht vorrangig für Wohnnutzung geschaffen werden.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche unter 20.000 m² liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereiche.

Natur- und Artenschutz

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Strauchförmige Gehölzstrukturen sind punktuell im Südosten vorhanden. Entlang der Bernecker Straße im Norden stehen 4 Laubbäume, die erhalten werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung vollständig verloren. Aufgrund der Hanglage und damit verbundenen erschwerten Bewirtschaftungsbedingungen handelt es sich jedoch um Flächen mit geringer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen und Realnutzung handelt es sich um ein vorbelastetes Gebiet. Es ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Geltungsbereichs können Arten von Wäldern, Gewässern und Feuchtlebensräumen ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Arten sind störungsunempfindlich und an das Leben in der Siedlung angepasst. Gebäude werden für die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert oder abgebrochen.

Für den Menschen sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Von der geplanten Nutzung des Gebietes gehen keine über das für Siedlungsbereiche übliche Maß hinausgehenden Belastungen (Lärm, Beleuchtung, Abstandsflächen, Freiräume) aus.



Zusammenfassend entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Ein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht nicht. Von einer Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurnummer 426/1 befindet sich im Eigentum der Katholischen Kirchenstiftung St. Otto, Maintalstraße 121, 95460 Bad Berneck. Die Teilfläche der Flurnummer 424 (Bernecker Straße) ist in gemeindlichem Eigentum (Straßenraum).

3 Planungsziele

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, da die bisher für die Kirche festgesetzten Bauflächen nicht nachgefragt wurden. Stattdessen gibt es in Himmelkron erhöhte Nachfrage nach Wohn-Nutzung. Es fehlen Wohnungen z.B. für jüngere Bewohner. Diesem Bedarf soll mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung nachgekommen werden.

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Angebot von Wohnungen in Geschößwohnungsbauten
- geordnete städtebauliche Entwicklung des bisherigen Kirchengrundstücks
- Ausbildung eines eingegrünten Rands des Baugebietes nach Osten

4 Planungskonzept mit Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Im geplanten Baugebiet werden 2 Bauräume für Geschößwohnungsbauten ausgewiesen. Die beiden Bauräume liegen parallel zur Bernecker Straße und nehmen somit die Hauptrichtung der bestehenden Bebauung im Osten auf. Der nördliche Baukörper erhält 2 Vollgeschoße, der südliche 3 Vollgeschoße. Beide Gebäude werden mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet. Die Höhenentwicklung passt sich somit insgesamt in die umgebende Bestandsbebauung ein.

Die Erschließung erfolgt von Norden von der Bernecker Straße aus. Im westlichen Grundstücksteil werden Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Mülleinhaltung etc. angeordnet. Somit entsteht im Osten ein ruhiger Wohnbereich.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es werden Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen für Größe, Lage und Erschließung des Baugebiets unangemessen sind und aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.



Es können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, sowie sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ermöglicht ein gewisses „Mitspracherecht“ der Gemeinde bei der planungsrechtlichen Genehmigung dieser Nutzungen.

Das Baugebiet orientiert sich bzgl. baulicher Dichte an der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung. Wie unter 4.1 "Städtebauliches Konzept" erläutert, werden 2 Hauptbaukörper geplant: der nördliche zweigeschossig, der südliche dreigeschossig. Zur Einfügung der geplanten Baukörper in die Umgebung bzgl. ihrer Höhenentwicklung werden daher im Norden 2 Vollgeschoße, im Süden 3 Vollgeschoße zugelassen.

Durch die Festsetzung von max. Grundflächen (GR) je Bauraum von 350 m², in Verbindung mit der Festsetzung von max. Geschoßflächen (GF) für den nördlichen und südlichen Baukörper analog der zulässigen Vollgeschoße wird eine der Umgebung und der geplanten Nutzung angemessene Dichte ermöglicht.

Die zulässige zu versiegelnde Fläche gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für die gesamten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich mit max. 2.340 m² festgesetzt. Dies entspricht bei ca. 3.900 m² Grundstücksfläche einer Vergleichbaren GRZ (Versiegelung) von 0,6 (entspricht der max. zulässigen GRZ in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 plus 50% Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet zusätzlich zu steuern wird eine maximale Wandhöhe je Hauptgebäude festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist immer die Oberkante des geplanten Geländes. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes definiert.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird durch einen Bezug auf die Grundstücksfläche geregelt: Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Dies ergibt bei ca. 3.900 m² Grundstücksfläche maximal. 20 Wohneinheiten. Zur Verfolgung der Planungsziele des Bebauungsplans ist diese Anzahl vertretbar. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt zusätzlich auch durch die im Privat-Grundstück nachzuweisenden Stellplätze.

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, wird die Lage der neu zu errichteten Haupt-Gebäude mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind bewusst etwas weiter gefasst, um einen gewissen Gestaltungsspielraum für Entwurf und Anordnung der einzelnen Gebäude zu ermöglichen. Die Lage der Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze etc. wird durch Flächen für diese Nebenanlagen im Planteil festgesetzt. Auch diese Flächen weisen einen Spielraum auf, um eine angemessene Planungsflexibilität zu ermöglichen.

Unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile von baulichen Anlagen gem. Art 57. Abs. 1 Nr.16 Buchstabe f) Bayerischer Bauordnung (BayBO) wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Pergolen, Hofeinfahrten und Teppichstangen werden auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Im städtebaulichen Maßstab betrachtet sind diese unbedeutenden baulichen Anlagen für das Orts- und Landschaftsbild nicht von Belang, treten aber in der Umsetzung sehr häufig auf.

Zur optimalen Einpassung der künftigen Gebäude an die vorhandene Geländesituation, auch zur Sicherung einer harmonischen Einbindung in das bestehende wertvolle und schützenswerte Orts- und Landschaftsbild, sind Abgrabungen und Aufschüt-



tungen im gesamten Geltungsbereich jeweils bis 1,50 m Höhe zulässig. Dieses Maß wird notwendig, da das bestehende, kontinuierlich abfallende Gelände sowohl berg-, als auch talseitig an das Erdgeschoßniveau der Neubauten angepasst werden muss (Zugänge im Norden, Terrassen im Süden). Im städtebaulichen Maßstab betrachtet sind diese Geländeänderungen angemessen.

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Vom Art. 6 Abs. 5 der BayBO (Verkürzung von Abstandsflächen), wird kein Gebrauch gemacht. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhalts des wertvollen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO). Diese beziehen sich u.A. auf die Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachfenster, Solarkollektoren etc.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden entsprechende Festsetzungen durch Text getroffen, die die verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und in die bestehenden Baustrukturen sicherstellen. Auch hierbei soll aber ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Gebäude und baulichen Anlagen gewährt werden.

Dachformen, Dachneigungen

Für die Hauptgebäude sollen nur flach geneigte Satteldächer zur Ausführung kommen: es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig. Die Dacheindeckungen sind in grauen oder roten bis rotbraunen Farbtönen zu wählen. Dachgauben sind nicht zulässig. Da die Dachlandschaft von entscheidender Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild eines Quartiers ist, wird diese „vereinheitlichende“ Vorgabe zu einem ruhigen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Für Nebengebäude wird der Gestaltungsspielraum angemessen erweitert: Neben flach geneigten Satteldächern sind auch flache Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Die zulässigen Dacheindeckungen werden für Flachdächer um Folien- oder Schweißbahneindeckung erweitert. Die Farbgebung hat zur Anpassung an die Hauptgebäude ebenfalls in grauen oder roten bis rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Eine Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer wird zugelassen, aber nicht zwingend festgesetzt.

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung wird die Nutzung regenerativer Energien in gestalterisch verträglicher Form auf den Dachflächen ermöglicht. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen in Form von freistehenden Anlagen werden nicht zugelassen, da sich diese auf das Erscheinungsbild des Baugebiets negativ auswirken.

Einfriedungen / Zäune

Einfriedungen und Zäune können relativ frei gestaltet werden: es wird eine maximale Höhe von 1,20 m festgesetzt, die für die Wirkung als Einfriedung ausreicht. Au-



Berdem müssen die Einfriedungen blickdurchlässig ausgebildet werden, um eine optisch zu stark trennende Wirkung zu vermeiden.

Es sind Zäune aus Holz, Metall, Beton etc. und Mischformen zulässig. Farbigkeit und Oberflächen werden nicht reglementiert. Es wird ein Verzicht auf massive Zaunsockel festgesetzt, da diese zum Einen gestalterisch unbefriedigend sind, zum Anderen auch ökologisch ungünstig wirken (Sperrwirkung für Kleintiere).

Hecken als Einfriedungen sind zum Schutz und zur Bewahrung der vorhandenen Kulturlandschaft nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

An der Grundstücksgrenze im Osten sind zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin keine Öffnungen, Türen oder Tore in den Einfriedungen zulässig, um die Lagerung von Gegenständen, Materialien auf den landwirtschaftlichen Flächen zu verhindern.

Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze in den privaten Grundstücksflächen in Form von Garagen, Carports oder als offene Stellplätze nachzuweisen. Dies kommt den in der Realität vorhandenen Fahrzeugbeständen je Wohneinheit entgegen und verhindert so ein Abstellen der Fahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsräumen.

Zur Verbesserung der Versiegelungsbilanz sind nicht überdeckte Stellplätze und alle Zufahrtsflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Diese Flächen sind in Bezug auf die Festsetzung der maximal zulässigen zu versiegelnden Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (textl. Festsetzung 1.2 (2)) nicht als versiegelt anzurechnen.

4.4 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen

Eine angemessene Eingrünung der Flächen außerhalb der Bauräume wird durch grünordnerische Festsetzungen geregelt. Je angefangener 750 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dies entspricht 5 Bäumen bei ca. 3.958 m² Grundstücksfläche. Zusammen mit den zu erhaltenden Laubbäumen entlang der Bernecker Straße ergibt sich dadurch eine angemessene Baumüberstellung des Planungsgebietes.

Nach Osten, Süden und Westen wird die Anlage einer 2-reihigen Strauchhecke zur Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Dies stellt einen "grünen Puffer" zur weiter existierenden landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten und zur bestehenden Wohnbebauung im Süden und Westen sicher.

Durch die festgesetzten maximalen Grundflächen wird ein hoher Durchgrünungsgrad und Freiflächenanteil sichergestellt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Die Gemeinde betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung für das Gebiet der Gemeinde Himmelkron. Das Trinkwasser wird aus verschiedenen Brunnen gewonnen. Die Versorgung mit Wasser ist somit durch die Gemeinde Himmelkron gesichert.

Die Anschlussmöglichkeit an bestehende Telekommunikationsnetze ist für das Baugebiet gewährleistet.



Die Versorgung mit Strom ist gesichert. Der Grundversorger in Himmelkron ist der Stromanbieter E.ON.

Die Abfallbeseitigung ist durch vom Landkreis Kulmbach beauftragte Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal in die Kläranlage der Gemeinde Himmelkron. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanals das anfallende Schmutzwasser des südlichen Gebäudes durch eine Hebeanlage zum Kanal in der Bernecker Straße gehoben werden muss.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur sehr eingeschränkt möglich. Im Rahmen der Projektplanung sind die Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen. Finden sich keine Möglichkeiten, das Niederschlagswasser schadlos vor Ort zu versickern, ist die Möglichkeit der Rückhaltung zu prüfen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dann durch Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz.

4.6 Immissionsschutz

Ein Schallschutzgutachten liegt derzeit nicht vor. Die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden Emissionen erscheinen unproblematisch. Bzgl. der einwirkenden Immissionen aus dem Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung zeigen die Darstellungen im Bayer-Atlas folgendes: Im Tag-Zeitraum liegt der einwirkende Lärm von der B303 mindestens unter 55 db(A). Im Nacht-Zeitraum liegt der einwirkende Lärm von der B303 mindestens unter 50 db(A). Die nächste Stufe bis unter 45 db(A) ist im Bayern-Atlas nicht mehr dargestellt.

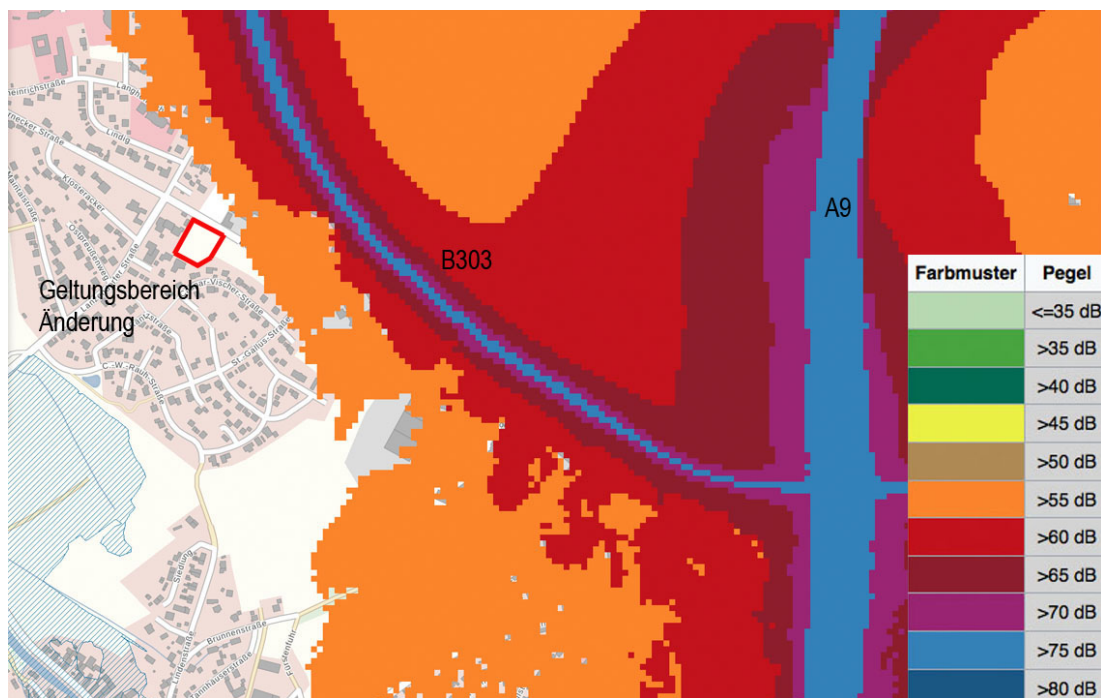


Abbildung 3: Verkehrslärm Tag - ohne Maßstab! (Quelle: Bayern-Atlas 31.08.2018)

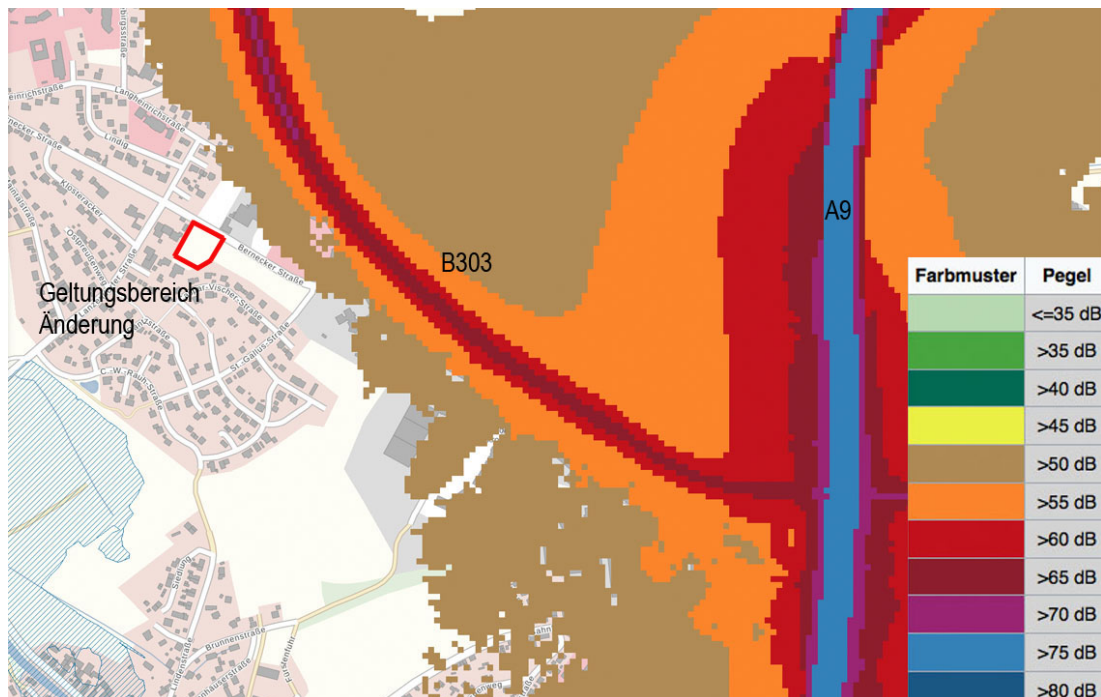


Abbildung 4: Verkehrslärm Nacht - ohne Maßstab! (Quelle: Bayern-Atlas 31.08.2018)

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 ("Schallschutz im Städtebau") für allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts eingehalten werden. Gesunde Wohn- (und Arbeits-) verhältnisse sind somit sichergestellt.

Sollte es dennoch zu Orientierungswert-Überschreitungen kommen - wovon nicht auszugehen ist - können z.B. Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten etc.) ergriffen werden. Die Einhaltung der relevanten Bestimmungen zum Schallschutz sind im dem Bebauungsplanverfahren nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Himmelkron,

.....

Gerhard Schneider
 Erster Bürgermeister