

Gemeinde Weilersbach
Bebauungsplan „Forchheimer Straße“



Begründung nach §2a BauGB

Stand 07. Februar 2019

JENOHR | MEZGER PartGmbH
Architekten und Beratender Ingenieur

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplanbegründung	4
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2. Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
4. Plangrundlagen	7
5. Gewählte Verfahrensart	7
6. Entwicklungsgebot	7
7. Bindung an überörtliche Planungen	8
8. Interkommunales Abstimmungsgebot	8
9. Übergeordnete Planungsvorgaben	9
9.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	9
9.2. Regionalplan Region „Oberfranken West“	9
9.3. Flächennutzungsplan	9
10. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
11. Sonstige rechtliche und / oder tatsächliche Gegebenheiten	11
11.1. Schutzgebiete	11
11.2. Kultur-, Boden-, Baudenkmäler	11
11.3. Sonstige Schutzgüter	12
11.4. Altlasten	12
11.5. Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	12
11.6. Geologie/Baugrund	13
12. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
12.1. Art der baulichen Nutzung	14
12.2. Maß der baulichen Nutzung	14
12.3. Höhenfestsetzungen	15
12.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	16
12.5. Verkehrsflächen	16
12.6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	17
12.6.1. Abwasserentsorgung	17
12.6.2. Niederschlagswasser	17
12.6.3. Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	18
12.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	19

12.7.1. Immissionsschutz	19
12.7.2. Haustechnische Anlagen	20
12.7.3. Verkehrslärm	21
12.7.4. Bahnanlagen	22
12.7.5. Gewerbelärm	24
12.7.6. Lärm von Sportstätten	24
13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
13.1. Abstandsflächen	24
13.2. Dachgestaltung	24
13.3. Fassadengestaltung	24
13.4. Einfriedungen und Bodenbewegungen	25
13.5. Stellplätze, Carports und Garagen	25
13.6. Untergeordnete Nebenanlagen	25
13.7. Gestaltung von Garagen/Carports und Nebenanlagen	26
13.8. Gestaltung von Privatzufahrten/Zuwegungen	26
13.9. Nicht überbaute Flächen	26
14. Gestalterische Ziele der Grünordnung	26
15. Artenschutzrechtliche Zielsetzungen	28
16. Umweltbericht	29
17. Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung	29
18. Flächenbilanz	29
19. Verfahren	29
19.1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
19.2. Verfahrensverlauf	30

Bebauungsplanbegründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

• das BauGB	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
• die BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
• die PlanzV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
• die BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert

2. Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der folgende Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß den Vorgaben des §13a BauGB im Bereich der Flurnummern 2/1, 2/2, 2/3 und 4 Gemarkung Unterweilersbach, Gemeinde Weilersbach, zum Zweck der Wohnnutzung.
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie des Umfeldes
- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen
- Nutzung vorhandener Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung (§ 1 a Abs.2 BauGB)

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Weilersbach ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Forchheim und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach. Die Gemeinde Weilersbach wurde 1970 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Unterweilersbach, Oberweilersbach und Reifenberg gegründet. Zu Oberweilersbach gehörten bereits Mittelweilersbach und Erlesheim.

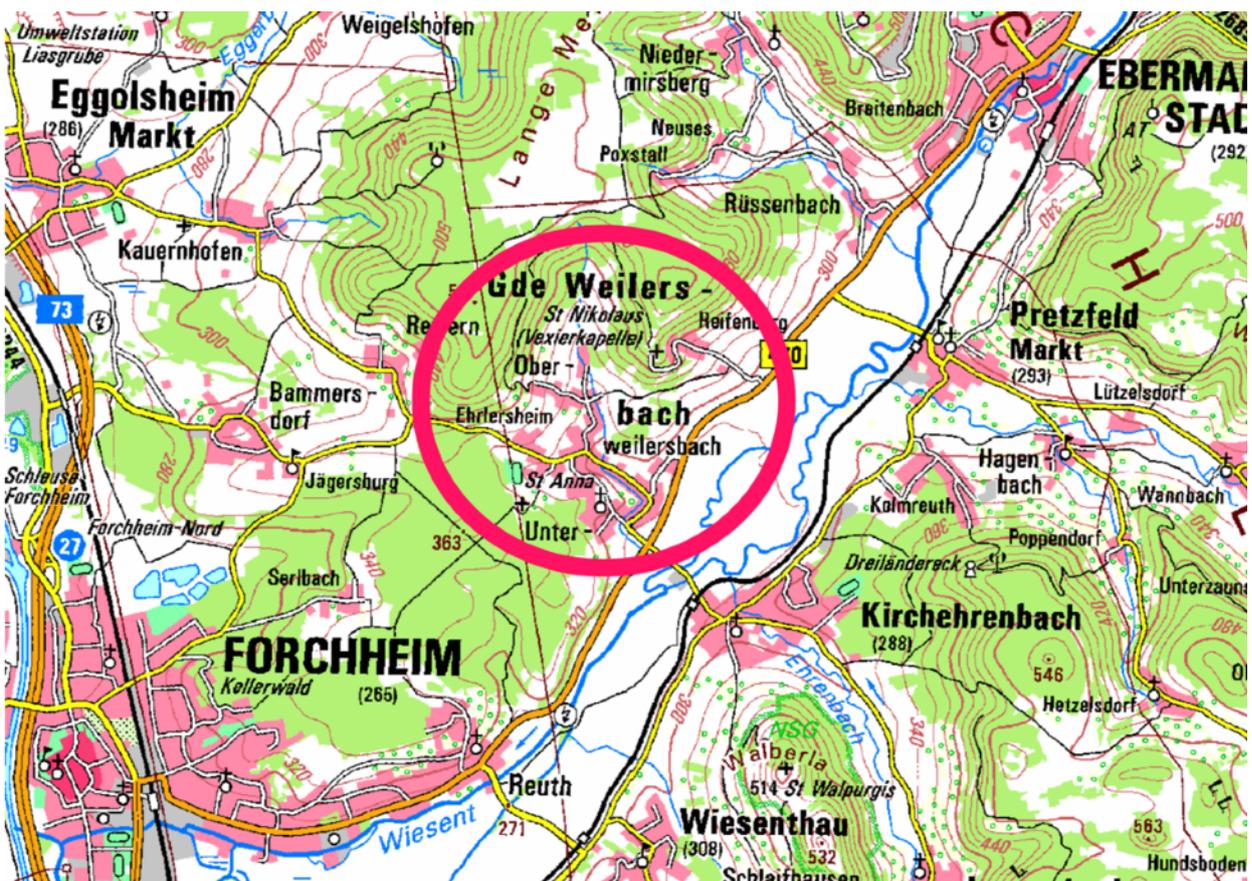


Abb. 1.: Lage der Gemeinde Weilersbach (mit rotem Kreis gekennzeichnet, ohne Maßstab, Darstellung genordet, Quelle: FIN-Web)

Das Gemeindegebiet grenzt nach Westen an das Gebiet der Stadt Forchheim an. Die Ortszentren liegen ca. 8 km voneinander entfernt. Nachbargemeinden sind (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Ebermannstadt, Pretzfeld, Kirchehrenbach, Forchheim, Eggolsheim.

Die Gemeinde Weilersbach hat 2.115 Einwohner (Stand 20.11.2017). Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Weilersbach weist insgesamt in den vergangenen Jahren einen stetigen Anstieg auf. Weilersbach verfügt über zwei Banken, einen Zahnarzt, einen Allgemeinarzt, zwei Bäckereien, verschiedene Handwerksbetriebe, vier Gasthäuser, zwei Freiwillige Feuerwehren (mit Ortsteil Reifenberg), einen Kindergarten (mit Kinderkrippenoption) und eine Grundschule.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Unterweilersbach direkt am Weilersbach und an der Forchheimer Straße. Das Plangebiet wird

- im Nordosten durch die Fl.-Nr 2/5, 2/6
- Im Südosten durch die Fl.-Nr 87/24
- im Nordwesten durch die Fl.-Nr 8
- im Südwesten durch die Fl.-Nr 3, 3/2

begrenzt. Die Flurnummer 8 ist ein öffentlicher Weg, die Flurnummer 87/24 ist der Weilersbach, die Flurnummer 2/6 ist eine private Straße.

Der Geltungsbereich wird zur Zeit als Streuobstwiese und Wiesengrundstück genutzt. Die Topographie des Geländes ist nach Südosten abfallend. Dabei liegt der höchste Punkt 299,30 m.ü.NN und der niedrigste 279,70 m.ü.NN. Es liegt eine genaue Vermessung des Geltungsbereiches durch das Vermessungsbüro Herbst, Nürnberg, gemessen im August 2017, vor.

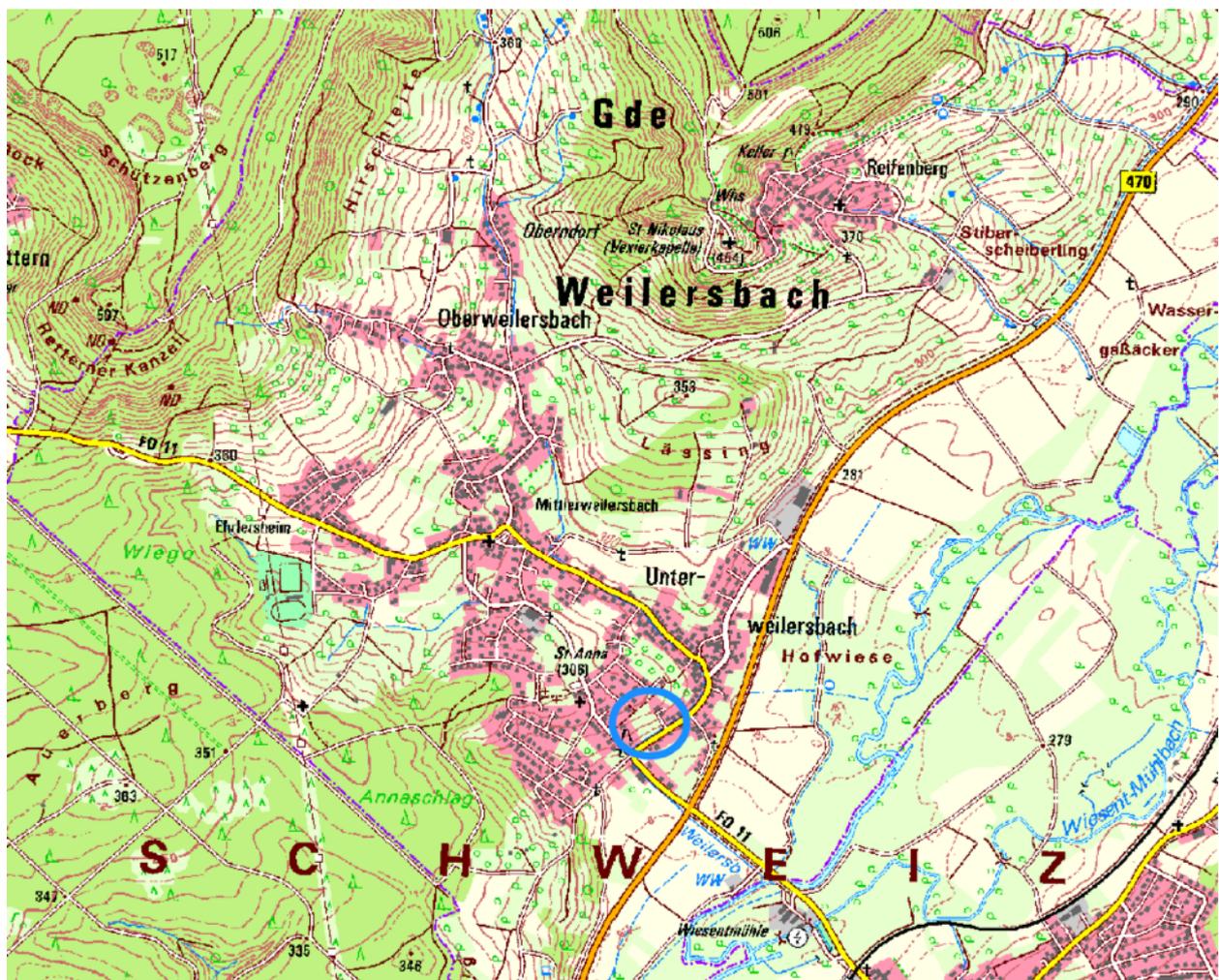


Abb. 2.: Lage des Geltungsbereiches in der Ortslage der Gemeinde Weilersbach (mit blauem Kreis gekennzeichnet, ohne Maßstab, Darstellung genordet, Quelle: FIN-Web)

4. Plangrundlagen

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt der aktuelle Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg, Außenstelle Forchheim erstellt am 21.03.2018, zu Grunde.

5. Gewählte Verfahrensart

Durchgeführt wird das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß §13a BauGB als sog. Bebauungsplan (BBP) der Innenentwicklung.

Ein BBP für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (BBP der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern

- 1) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und
- 2) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Vor diesem Hintergrund ist für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan festzustellen:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7500 m². Die Vorgabe unter Ziffer 1) (s. oben) ist erfüllt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind - wie in den nachfolgenden Ausführungen deutlich wird - nicht berührt. Die Vorgabe unter der Ziffer 2) (s. oben) ist ebenfalls erfüllt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist demnach zulässig. In Anlehnung an den §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung in Form von Bebauung innerhalb der Siedlungsfläche der Gemeinde Weilersbach. Hierbei erfolgt die Schließung einer „Baulücke“,

Für einen BBP der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB analog. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach §2a BauGB, wird daher abgesehen.

Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. des Verzichts auf die frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

§4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wurde in der Bekanntmachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie an dieser Stelle nachgekommen.

6. Entwicklungsgebot

Gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (konkrete Bauleitplanung) aus dem FNP/LSP (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „Forchheimer Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilersbach entwickelt. Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

7. Bindung an überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde Weilersbach im Rahmen des vor liegenden Bebauungsplanes bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan weder bestehende, noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen überörtlicher Bedeutung mittel-, oder unmittelbar betroffen sind.

8. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf §2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden benachbarten Kommunen (Markt Pretzfeld, Stadt Forchheim, Gemeinde Kirchehrenbach, Markt Eggolsheim, Stadt Ebermannstadt) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt und oder tangiert werden. Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv die Gemeinde Weilersbach durch die Ausweisung von Bauflächen innerhalb ihres Gemeindegebietes sowie innerhalb der Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht in einer Konkurrenzlage zu anderen Gemeinden befindet. Darüber hinaus werden die Nachbarkommunen im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens gehört und haben Gelegenheit zur Äußerung.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegende Planung gleichfalls nicht ausgelöst.

Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planung Folgelasten (z.B. Ver- und Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die zu einem erheblichen und unzu-

mutbaren Anteil den Nachbargemeinden auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb des Gemeindegebietes abgewickelt werden.

Demnach ist festzustellen, dass die Gemeinde Weilersbach auch der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes im gebotenen Maß nachgekommen ist.

9. Übergeordnete Planungsvorgaben

9.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Die Gemeinde Weilersbach steht nicht auf der Liste der besonders strukturschwachen Gemeinden (Anhang 5).

9.2. Regionalplan Region „Oberfranken West“

Die Gemeinde Weilersbach liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (B 470), die im Wiesental verläuft und von Forchheim bis Ebermannstadt reicht. Die Gemeinde Weilersbach liegt im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ und hat keine zentralörtlichen Funktionen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Forchheim. Weilersbach liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

9.3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Forchheimer Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilersbach entwickelt. Der erste Flächennutzungsplan für die Gemeinde Weilersbach wurde im Jahr 1976 aufgestellt; die erste Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 1988, die zweite Änderung im Jahr 2003 genehmigt. Die 4. Änderung wurde zwischen 2010 und 2012 aufgestellt und die 5. Änderung im Jahre 2016. Ein Landschaftsplan existiert für das Gemeindegebiet nicht.

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

10. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die derzeitige Bestandssituation ist der nachfolgenden Abbildung 3 zu entnehmen.



Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung der Bestandssituation (Geltungsbereich rot dargestellt, Abgrenzung schematisch. Darstellung genordet, o. M., Quelle: FIN-Web)

Der Geltungsbereich wird derzeit als Steuobstwiese und Wiesengrundstück genutzt. Auf den Grundstücken stehen vereinzelt Obstbäume. Die Topographie des Geltungsbereichs fällt, teilweise steil, nach Südosten ab. Im Südosten des Geltungsbereiches verläuft der Weilersbach und anschließend die asphaltierte und gut ausgebaute Kreisstraße FO 11. Die Straße heißt in diesem Bereich Forchheimer Straße. Im Nordosten grenzt eine Privatstraße an, die verbreitert werden soll und zusammen mit einer neuen Privatstraße zur Erschließung des Gebietes genutzt wird.

Zwei bestehende Brücken über den Weilersbach ermöglichen diese Erschließung. Im Nordwesten liegt ein öffentlicher Weg und anschließend Grundstücke mit Wohnnutzung, im Südwesten liegen Grundstücke mit Wohnnutzung.



Abbildungen 4 und 5: Fotos der Bestandssituation September 2017 (Quelle: Jenohr I Mezger PartGmbH)

11. Sonstige rechtliche und / oder tatsächliche Gegebenheiten

11.1. Schutzgebiete

Das Baugebiet liegt im 1995 gegründeten Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 51 „Ehrenbürg“ liegt ca. 2500 m vom Baugebiet entfernt. Das nächstgelegene FHH Gebiet „Wiesenttal mit Seitentälern“ ist in ca. 400m Entfernung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Regnitz- und Unteres Wiesenttal“ liegt ca. 400m entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ ist ebenfalls ca. 400 m entfernt.

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete.

11.2. Kultur-, Boden-, Baudenkmäler

Es gibt keine Bau-Boden- oder landschaftsprägende Denkmale im Geltungsbereich.

In der Nähe des Baugebietes gibt es folgende Denkmäler:

Wegkreuz, Holzkreuz mit Korpus, am Sockel Dreifaltigkeitsrelief unter Muttergottesfigur, seitlich Engel, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.; vor Forchheimer Straße 23; Entfernung ca. 160m

Gedenkstein, Inschriftsockel mit schmalerem, vierseitig von Giebeln bekröntem Aufsatz, Sandstein, 1835 im St. Anna-Garten, Entfernung ca. 100m

Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau, 1851. Adresse: Annaberg 13; Entfernung ca. 180m

Kath. Wallfahrtskirche St. Anna, Sandsteinquaderbau, Turm mit Spitzhelm im Kern mittelalterlich, Langhaus mit Satteldach, Saalbau mit angedeutetem Querhaus, Altarraum und Sakristei, im Kern Bau des 13. und 17. Jh., 1868/69 neuromanisch umgebaut; mit Ausstattung; 5 barocke Kreuzwegstationen, Sandstein, von Josef Sem, um 1760 Adresse: Annaberg 15; Entfernung ca. 200m

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Denkmäler.

Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zu Tage treten (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen u.s.w.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8. Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG9)

11.3. Sonstige Schutzgüter

Sonstige Schutzgüter wie Freileitungen, Hochspannungsmasten, Bauwerke o.ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht betroffen.

11.4. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Gemeinde derzeit kein Altlastenverdacht bekannt. Die Flächen sind weder im FNP/LSP noch im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim als Verdachtsflächen verzeichnet.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt wird vorsorglich darauf hingewiesen dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die Zuständigen Stellen im Landratsamt Forchheim sind umgehend zu verständigen. Bei einem Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) angezeigt

11.5. Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Umweltatlas Bayern“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen
- Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Trinkwasserschutzgebiete

Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete sind in ca. 350 m Entfernung das Weilersbach TB und in ca. 600 m Entfernung Weilersbach Pfaffenbrunnenquelle, Unterweilersbach

11.6. Geologie/Baugrund

Im Jahr 2003 kam es im Zuge der Errichtung einer Stützmauer am südlichen Ende der Grundstücke zu einer Hangrutschung. Das Flurstück Nr. 4 war davon nicht betroffen.

Von dem Ingenieurbüro Dr. Schulze und Lang wurde am 18.04.2011 eine allgemeine Baugrunduntersuchung für die Flurstücke 2/1, 2/2 und 2/3 durchgeführt. Es wurden neun Aufschlussbohrungen im Rammkernbohrverfahren nach DIN EN ISO 22475 bis maximal 8,00 m unter Gelände abgeteuft.

Nach den Ergebnissen der Felduntersuchungen setzt sich der Baugrund im Wesentlichen aus geringmächtigen, humosen Oberböden, sowie in den Teilbereichen aus ebenfalls geringmächtigen künstlichen Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen zusammen. Darunter werden bis zur Bohrendtiefe von maximal 8,00 m unter Gelände oberflächennah steifplastische, nach der Tiefe zu halbfeste bis feste Schluff/Tone aufgeschlossen. Im Bereich der Hangrutschung sind diese bindigen Erdstoffe umgelagert worden. Die unterhalb des Mutterbodens bzw. den Auffüllungen anstehenden bindigen Erdstoffe sind bei mindestens halbfester Konsistenz ausreichend tragfähig und für die Aufnahme der Bauwerkslasten aus einer Einfamilienhausbebauung geeignet. Bindige Erdstoffe mit geringeren, d.h. steifplastischen Konsistenzen sind hingegen setzungsanfällig und zur Aufnahme der Bauwerkslasten nicht geeignet. Der Baugrundgutachter empfiehlt daher, die Wohnbebauung mit entsprechender Unterkellerung zu planen, so dass die Gründungssohlen planmäßig in den mindestens halbfesten, bindigen Schluff/Tonen liegen. Darüber sollte im Einflussbereich der Hangrutschung, d.h. in einem ca. 20m breiten Streifen parallel zur südlichen Grundstücksgrenze auf eine Wohnbebauung verzichtet werden.

Grundwasser wurde bei den Aufschlussbohrungen im Winter 2010/Frühjahr 2011 auch in Form von Schichtenwasser und Staunässe nicht angetroffen. Die anstehenden bindigen Erdstoffe sind nur sehr schwach wasserdurchlässig und gelten als wasserstauend. Erdberührte Bauteile sind daher unter der Beachtung der DIN 18195 Teil 6, gegen kurzzeitig aufstauendes Sickerwasser abzudichten. Darüber hinaus empfiehlt der Baugrundgutachter hangseitig eine U-förmige Ringdränage gemäß DIN 4095 zu verlegen. Das Dränwasser kann hangabwärts in den vorhandenen Vorfluter (Bach) eingeleitet werden. Baugruben sind unter der Beachtung der DIN 4124 im Hangeinschnitt mit 45° Böschungswinkel und hangparallel mit 60° Böschungswinkel herzustellen. Es werden überwiegend Erdstoffe der Bodenklassen 4 und 5 erwartet.

Nach dem Baugrundgutachten ist der Geltungsbereich für die vorgeschlagene Bebauung geeignet.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden.

12.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um das vorherrschende charakteristische Gesamterscheinungsbild vor Ort zu erhalten. Demnach wird innerhalb des Geltungsbereiches ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter §4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetrieb und Anlagen für Verwaltungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht sind.

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (Wo) pro Wohngebäude ist mit 2 Wo je Wohngebäude festgesetzt.

Die Gemeinde verfolgt mit diesen Festsetzungen und Vorgaben das Ziel einer moderaten, standortangepassten und standortverträglichen Nachverdichtung im Innenbereich, mit der eine zu hohe Anzahl neuer Wohneinheiten und damit ein zu hoher potenzieller Einwohnerzuwachs im Gesamtgebiet sowie innerhalb der vorliegenden, vergleichsweise kleinen Bauflächen vermieden werden soll.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Die im Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 Abs. 2 BauNVO wird 0.8 festgesetzt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den gemäß §17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Werten.

Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird gemäß der bereits bestehenden benachbarten Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

12.3. Höhenfestsetzungen

Höhenfestsetzung 1 (H1)

Die zulässige Traufhöhe (TH) für die direkt südöstlich an die Planstraße A angrenzenden Gebäude darf maximal 3,70 betragen (siehe "Gebäudesystemschnitt H1"). Höhenbezug ist die Mitte der der Planstraße A zugewandten Hauptgebäudeseite (Giebelseite). Die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend.

Um trotz der steilen Hanglage nutzbare Grenzgaragen zu ermöglichen, darf die in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO genannte mittleren Wandhöhe von 3 Metern an der Grundstücksgrenze überschritten werden, ohne Abstandsflächen auszulösen. Als Höhenbegrenzung gilt die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder die Traufhöhe (TH) bei Satteldächern. Die Attika oder die Traufhöhe (TH) darf maximal 3,00 m über der Höhe der Planstraße A liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Garagenzufahrt auf Höhe der privaten Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Höhenfestsetzung 2 (H2) und 4 (H4)

Für die Gebäude südwestlich der Planstraße B, erschlossen durch die Planstraße B, wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) mit 8,65 m, (Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H2 und H4") und die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 5,90 m festgesetzt (Höhenbezugspunkt: OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H2 und H4").

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf für die Gebäude max. 0,50 m über dem Höhenniveau der Planstraße B liegen. (Höhenbezug: Mitte der der Planstraße B zugewandten Hauptgebäudeseite). Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend. Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Höhenfestsetzung 3 (H3)

Für die Gebäude auf den Grundstücken direkt angrenzend an den Weilersbach, (nördwestlich des Weilersbaches) erschlossen durch die Planstraße B oder die bestehende Privatstraße, wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) mit 8,65 m (Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FFB EG, s. "Gebäudesystemschnitt H3") und die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 5,90 m festgesetzt (Höhenbezugspunkt: OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H3").

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf für die Gebäude erschlossen durch die bestehende Privatstraße oder die Planstraße B max. 0,50 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße liegen. (Höhenbezug: Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Hauptgebäudeseite). Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend. Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Höhenfestsetzung 5 (H5)

Für die Gebäude nordwestlich der Planstraße A wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) mit 8,65 m, (Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H5") und die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 5,90 m (Höhenbezugspunkt: OK FFB EG, siehe "Gebäudesystemschnitt H5") festgesetzt.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 0,80 m über dem Höhenniveau der Planstraße A liegen. (Höhenbezug: Mitte der der Planstraße A zugewandten Hauptgebäudeseite. Endet die Planstraße bereits vor dem Grundstück gilt der dem Gebäude nächstliegende Punkt der Planstraße A bis zur Mitte der der Planstraße A zugewandten Hauptgebäudeseite). Für jeden Meter Abstand des Gebäudes von der Planstraße A nach Nordwesten darf die OK FFB EG um 0,15 m höher geplant werden. Dies entspricht im Mittel dem Gefälle des Hanges in diesem Bereich. Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Dachrinne ist nicht ausschlaggebend. Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen. Die genaue Höhenlage der Straße wird in der Erschließungsplanung festgelegt.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlich vorhandenen Bestand einfügt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

12.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser. Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) sind einzuhalten.

Neben einem einheitlichen Orts- und Siedlungsbild wird damit eine weitgehend höhenlinienorientierte gestaffelte Ausrichtung der Gebäude gewährleistet.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen die Wahrung eines einheitlichen Orts- und Siedlungsbildes gewährleistet werden soll.

12.5. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Privatstraße / private Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Ausgehend von der Kreisstraße Kr FO 11 „Hauptstraße“ wird das Plangebiet mit einer privaten Erschließungsstraße (Planstraße A und B) mit der festgesetzten Ausbaubreite von 4,50 m erschlossen. Weiterhin wird die bestehende Privatstraße (Flurnummer 2/6) auf 4,30 m verbreitert und dient ebenfalls der Er-

schließung des Geltungsbereiches. In der Planzeichnung sind diejenigen Straßenrandbereiche gekennzeichnet und festgesetzt, in denen die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz-, und/oder Garagenzufahrten unzulässig ist. Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Gefahrenabwehr. Demnach werden Ein- und Ausfahrtvorgänge in den Straßenraum beispielsweise in nicht optimal einsehbaren Kurvenrandbereichen bereits im Vorfeld planerisch unterbunden.

In der Planzeichnung ist je Baugrundstück ein geeigneter Standort für potenzielle Grundstücks- und Garagenzufahrten dargestellt. Diese Darstellung ist als Vorschlag zu verstehen, wird jedoch in ihrer exakten Lage von den jeweiligen konkreten Einzelbauplanungen abhängig sein. Daher findet sich das entsprechende Planzeichen (kleines schwarzes Dreieck) nur unter den zeichnerischen Hinweisen und nicht unter den zeichnerischen Festsetzungen.

Grundsätzlich gilt:

Die Sichtfelder im Bereich künftiger Grundstücksein- und ausfahrten sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Geschlossene Anpflanzungen, Zäune oder Einfriedungen, Haufen, Stapel und sonstige Gegenstände, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten, sind hier unzulässig.

Aus den künftigen Privatgrundstücken heraus dürfen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Privatstraßen weder Oberflächen-Regenwasser zufließen, noch der Wasserabfluss dieser Infrastruktureinrichtungen sowie der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden. Durch künftig zu erwartende neue Bepflanzungen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen dürfen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch die künftigen Eigentümer der anliegenden Privatgrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.

12.6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Analog dem Vorgehen im Umfeld des Geltungsbereiches ist für alle Ver- und Entsorgungsleitungen eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydrantenrichtlinien“. Das Vorhandensein der benötigten Löschwassermengen ist nachzuweisen.

In Bezug auf die Ausführung des Art. 5 der Bayerischen Bauordnung sind die Richtlinien über Flächen der Feuerwehr vollumfänglich zu berücksichtigen.

12.6.1. Abwasserentsorgung

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe setzt sich aus den Gemeinden Kirchehrenbach und Weilersbach zusammen. Das Plangebiet kann mit den Schmutzwasserleitungen an die bestehende Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen werden. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist die DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

12.6.2. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser wird nicht an die bestehende Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen, sondern in den Vorfluter (Weilersbach) geleitet. Der Weilersbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Eine

Versickerung auf dem Grundstück ist nicht zulässig. Grund dafür ist die Baugrundsituation und die Vermeidung einer weiteren Hangrutschung. **Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Das Gießen von Pflanzen, Bäumen, Obst und Gemüse in Haus und Garten ist die einfachste und sinnvollste Nutzung von Regenwasser. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Dabei sind die Belange der Trinkwasserordnung zu beachten

Es ist bekannt, dass das Abflussprofil des Baches bei größeren Hochwässern nicht ausreicht und es zu Ausuferungen kommt. Um die Auswirkungen durch die Versiegelung der Flächen des Planungsgebietes auf den Weilersbach zu ermitteln, hat das Planungsbüro Machowetz & Partner Consulting Ziviltechniker GmbH, Wiener Straße 383 in A-4030 Linz/Österreich Berechnungen erstellt.

Nach diesem Gutachten vom 13.11.2018 entsteht selbst bei überdurchschnittlichen und starken Regenereignissen keine zusätzliche Belastung des Weilersbaches, wenn je Grundstück eine Retentionszisterne mit einer Kapazität von 7500l bis 10000 l eingebaut wird.

Unter Retention versteht man die Rückhaltung des gesammelten Regenwassers. Retentionszisternen sind eine Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung. Eine Retentionszisterne hält Niederschläge zurück und gibt diese zeitverzögert an die Kanalisation oder den Vorfluter ab. Der Kanal oder der Vorfluter wird damit bei Niederschlägen entlastet. Für die zeitverzögerte Abgabe des Regenwassers ist in der Retentionszisterne eine sogenannte Ablaufdrossel montiert. Bei starkem Regen steigt daher der Wasserstand in der Zisterne kurzfristig an und sinkt nach dem Regen wieder ab.

12.6.3. Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Gebiet wird an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Weilersbach angeschlossen, die den Bedarf aus eigenen Quellen und einem eigenen Tiefbrunnen deckt. Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastrukturen sind durch die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern zu errichten. Alle Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. **In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Teilweise sind die Grundstücke des Geltungsbereiches bereits erschlossen. Insbesondere die Grundstücke an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches müssen noch erschlossen werden. Müllbeseitigung

Müllgefäße sind, sofern die einzelnen Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, durch die Grundstückseigentümer bzw. die künftigen Bewohner (Eigentümer, Mieter) rechtzeitig vor den bekannten Abholterminen in unmittelbarer Nähe zur Forchheimer Straße bereitzustellen.

12.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Der im Geltungsbereich vorhandene Gehölzbestand ist in der Planzeichnung dargestellt. Sofern bautechnisch notwendig, ist die Rodung der Gehölze zulässig.

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexionen und sollte daher gleichfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern), Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl.
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

12.7.1. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch die des Schallimmissionsschutzes zu berücksichtigen. Das geplante Wohngebiet wird aus dem derzeit rechtskräftigen FNP heraus entwickelt. Die Umgebung ist auch als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

12.7.2. Haustechnische Anlagen

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (6.00 22.00): 55 dB(A) nachts (22.00 6.00): 40 dB(A)

- Immissionsort im Dorf-oder Mischgebiet: tags (6.00 22.00): 60 dB(A) nachts (22.00 6.00): 40 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste installierte Wärmepumpe im Plangebiet alleine ausgeschöpft werden und später hinzu kommende Anlagen höhere Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, wird das zulässige Maß an Lärmemissionen für eine Einzelanlage reduziert.

Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Für den potenziellen Betrieb „haustechnischer Anlagen" am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird daher ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA- Lärm tags von max. 49 dB(A) und nachts von 34 dB(A) festgesetzt.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen

(z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.

- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte daher gleichfalls vermieden werden.

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

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

- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabel-

le gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III)“, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern). Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl.

- Freiräume im Wärmepumpen-Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden. Parkplatzlärm

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2003) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf der Wohnanlage entspricht, keine erheblichen billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Durch die geplante Wohnbebauung werden keine unzulässigen, dem gesunden Wohnen entgegenstehende Schallemissionen verursacht.

12.7.3. Verkehrslärm

Für das Plangebiet liegt eine überschlägige schalltechnische Untersuchung vom 20.11.2018 vor. Diese wurde von der Firma Grigo + Schimmel Ingenieure, Pforzheim erstellt. Untersucht wurden die Auswirkungen der FO11 und der B470 auf das Planungsgebiet.

Kreisstraße FO11

Die FO 11 führt von Unterstürmig über Eggolsheim – Kauernhofen – Rettern – Ehrlersheim – Mittelweilersbach – Unterweilersbach – Kirchehrenbach nach Leutenbach und liegt direkt am Geltungsbereich. Zahlen einer Verkehrszählung liegen vor.

Bundestraße B470

Die B 470 verbindet das Mittelzentrum Ebermannstadt (6851 Einwohner Stand 31. Dez. 2016) mit dem Mittelzentrum Forchheim (31.942 Einwohner Stand 31. Dez. 2016) Im Nahbereich von Forchheim ist die B470 als Hauptzubringer aus Richtung Osten überdurchschnittlich belastet. Sie verbindet zudem den östlichen Landkreis Forchheim mit der A73 und übernimmt damit als Pendlerroute für Berufstätige eine bedeutende Aufgabe zur Anbindung an die Metropolregion. Eine besondere Belastung trägt die B470 durch den Tourismusverkehr als Zubringer in den Naturpark Fränkische Schweiz–Veldensteiner Forst. Diese ist vor allem Saisonal.

In einer Veröffentlichung des Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 18.01.2013 ist die B470 bei Weilersbach als kartierte Hauptverkehrsstraße im Regierungsbezirk Oberfranken außerhalb der Ballungsräume mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz (Verkehrszählung 2010) eingetragen. Die B470 ist ca. 175 m vom Geltungsbereich entfernt.

Die Untersuchung weist folgende Ergebnisse zum Thema Verkehrslärm auf:

Die Berechnungsergebnisse überschreiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (45dB(A) nachts und 55dB(A) tags) im gesamten Gebiet in der Nacht und im Bereich südlich der Planstraße A auch tagsüber. Fassaden sollten deshalb nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III, DIN 4109, Tabelle 8 geplant werden. Für Aufenthaltsräume in Wohnhäusern wird hier eine Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung: erf $R'_{w,res}$ von 35 db gestellt. Das betrifft z. B. die Schalldämmung der Fenster oder die Platzierung von Lüftungsöffnungen. Alle Fenster schützenswerter Räume sind nach DIN 4109 als Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen.

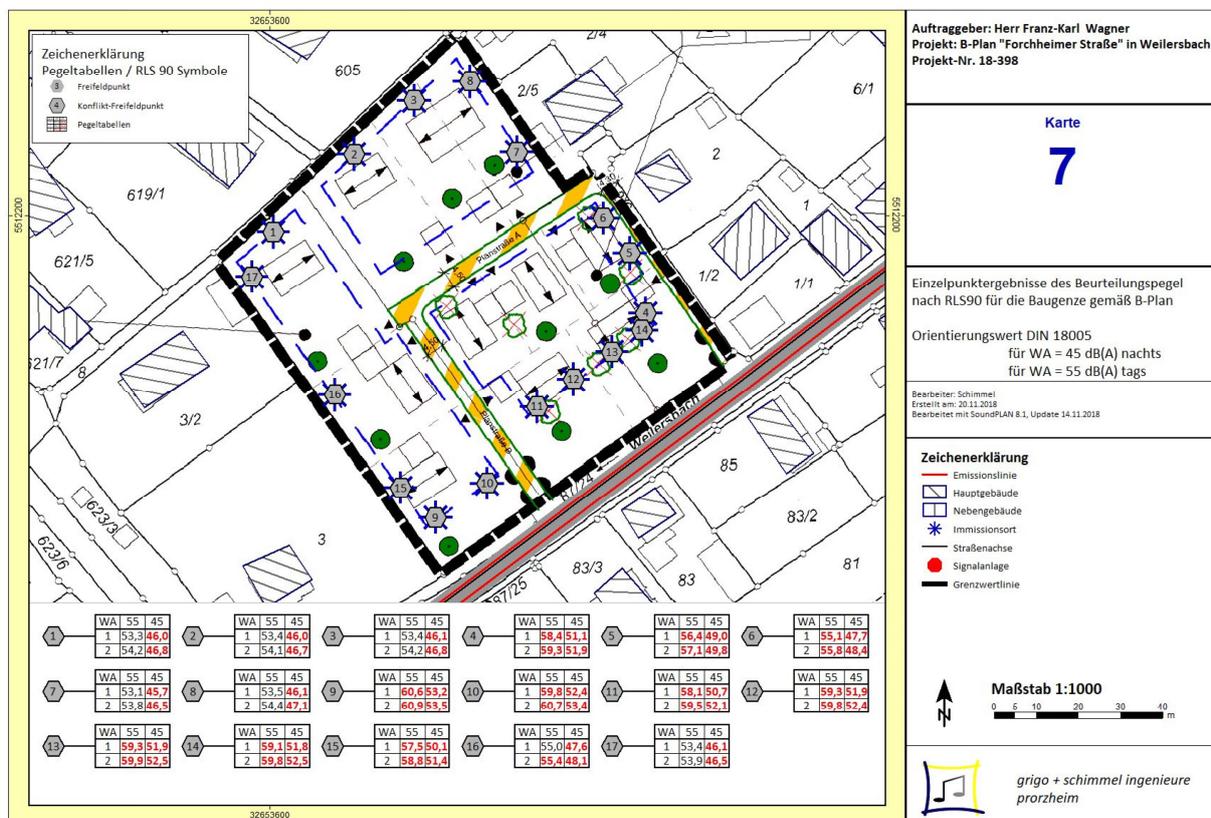


Abbildung 6: Einzelpunktergebnisse des Beurteilungspegels nach RLS 90

12.7.4. Bahnanlagen

Vom Betrieb von Eisenbahnen und Straßenbahnen verursachte Schallemissionen werden als Schienenverkehrs-lärm bezeichnet. Wesentliche Lärmquellen sind Geräusche von Zugfahrten, Anfahrt-, Brems- oder Rangiergeräusche.

Im Südosten des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie (Freizeitlinie 389 „Wiesenttal-Express“ des VGN, Dampfbahn Fränkische Schweiz e.V., Eisenbahnlinie „Ebermannstadt- Kirchehrenbach-Forchheim“ der „agilis Verkehrsgesellschaft mbH & Co. KG“, Regensburg) in circa 1000 m Entfernung.

Die Züge nach Forchheim und Ebermannstadt fahren im Stundentakt von ca. 7:00 bis ca. 22:00 Uhr.

Gemeinde Weilersbach, Landkreis Forchheim

Bebauungsplan „ Forchheimer Straße“ - Flurstücke Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4 Gemarkung Unterweilersbach

Aufgrund der Entfernung und des geringen Zugverkehrs wird keine Beeinträchtigung des Geltungsbereiches erwartet.

12.7.5. Gewerbelärm

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches gibt es keine Gewerbebetriebe.

12.7.6. Lärm von Sportstätten

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches gibt es keine Sportanlagen.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

13.1. Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO. Abstandsflächen dürfen auch auf der privaten Verkehrsfläche (Privatstraße) liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

13.2. Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude/Wohngebäude sind entweder als Satteldach (SD) mit einer beidseitig parallelen Neigung von 15° bis max. 30° oder als Walmdach (WD) mit der Neigung von 5° bis max. 20° auszuführen.

Bei Doppelhäusern müssen die Baukörper eine einheitliche Dachneigung aufweisen und identische Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen haben.

Die Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern hinsichtlich der Farbgebung in gleicher Art auszuführen. Dachgauben sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune, graue oder anthrazit getönte, nicht glänzende Betondachsteine oder Dachziegel zu verwenden. Bei beschichteten Dachziegeln oder Dachsteinen ist eine matte Beschichtung zu verwenden. Eine Deckung mit Titanzinkblech ist ebenfalls möglich. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Solarthermie und Photovoltaik) ist zulässig. Auf den Satteldächern und Walmdächern jedoch nur in nicht aufgeständerter Form, parallel liegend zur gewählten Dachneigung. Auf Flachdächern können die Anlagen aufgeständert werden.

Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 0,50 m und am Ortgang max. 0,30 m betragen.

Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

13.3. Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Fassadengestaltung bei z.B. Fensteranordnungen, Proportionen von Wandöffnungen u.a. sollte insbesondere bei Doppelhäusern eine Angleichung erfolgen. Bezüglich der Materialwahl sind Putz, Naturstein und Holz für die Fassadengestaltung zulässig. Auch hier gilt, dass Doppelhäuser aneinander angeglichen gestaltet werden müssen. Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Fassade sind auffallende, grelle Fassadenfarben (ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne) unzulässig. Für die Farbgebung der Fassaden wird empfohlen gedeckte Weiß-, Grau- oder Erdtöne zu verwenden. Kräftigere

Farbakzente können im Bereich der Fensterlaibungen erfolgen. Eine Gliederung der Gebäude ist durchaus wünschenswert, so dass farbliche Akzentuierungen einzelner Bauteile ebenso zulässig sind wie auch ein Farbwechsel für die einzelnen Geschossebenen.

Bei den Materialien ist grundsätzlich eine zurückhaltende Gestaltung zu bevorzugen. Sichtbeton und Holzverschalungen sind erlaubt.

Um dem qualitativ hochwertigen Quartier Raum Rechnung zu tragen, ist auf textile Balkonverkleidungen wie Bastmatten, massive Balkonverkleidungen (z.B. Waschbeton) oder stark reflektierende Materialien zu verzichten. Als Brüstungselemente von Balkonen werden filigrane Stahlkonstruktionen empfohlen.

13.4. Einfriedungen und Bodenbewegungen

Einfriedungen sind als Hecke oder Zaun mit senkrechter Lattung erlaubt. Stacheldraht, Jägerzäune, Stahlgitterzäune und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Zulässig sind Zäune (einschließlich eines ggf. notwendigen, max. 0,20 m hohen Zaunsockels) an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m (gemessen ab der Geländeoberkante bzw. Oberkante Erschließungsstraße bis zur Zaunoberkante). Zaunsockel dürfen nur an der Straßenseite errichtet werden. Entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen, um die Durchgängigkeit für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen. Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste oder die Errichtung von Trockenmauern aus Naturstein erlaubt.

Farbe, Material und Gestaltung der Einfriedung sollten zum Gebäude und zu den vorhandenen oder geplanten baulichen Nebenanlagen (Carport, Müllhäuschen, Fahrradstellplätze, Gartenhäuschen) passen. Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser auf privaten Grundstücken sinnvoll. Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen wird eine flächige Versickerung gefördert.

13.5. Stellplätze, Carports und Garagen

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung. Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, sowie von Garagen. Ein Stellplatznachweis ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen. Die Vorgaben der Satzung bei der gestalterischen Ausführung der Zufahrten und Stellflächen sind zu beachten. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen bzw. Carports im Plangebiet ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig. Der private Stauraum muss bei Garagen mind. 5,0 m betragen. Der private Stauraum muss bei Carports und Stellplätzen mind. 3,0 m betragen.

13.6. Untergeordnete Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig. Grund ist die optimierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

13.7. Gestaltung von Garagen/Carports und Nebenanlagen

Die gesamte Freiraumgestaltung mit all den zu berücksichtigenden Elementen wie Garagen, Garagentor, Carport, Gartenhaus, Mülleinhausung, Fahrradunterstand, Einfriedung, Beleuchtung, Stellplätze, Wege- und Pflanzflächen usw. soll in einem gestalterischen Kontext mit dem Hauptgebäude stehen. Es ist auf sich wiederholende Materialien und Farben zu achten. Nach Möglichkeit sollen die baulichen Anlagen zusammengefasst werden.

Wird an bereits bestehende Grenzgaragen oder Grenzcarports im Geltungsbereich angebaut, hat sich das neue Gebäude am Bestand zu orientieren.

13.8. Gestaltung von Privatzufahrten/Zuwegungen

Um einen möglichst harmonischen Übergang von der Straßenverkehrsfläche bzw. den privaten Wohnwegen in die privaten Baugrundstücke zu gewährleisten, ist es erforderlich, die zu befestigenden Flächen der Zufahrten und Zuwegungen in der Gestaltung den gepflasterten Bereichen der Straßenverkehrsfläche anzupassen. Es wird keine Farb- und Materialgleichheit gefordert. Es ist jedoch nicht zulässig Pflastersteine in grellen Farbtönen zu verbauen oder die Flächen vollständig zu versiegeln. Versickerungsfähiges Pflaster ist zu verwenden. Es muss sichergestellt werden, dass nicht versickerndes Oberflächenwasser weder auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen noch auf die Flächen der Privatstraßen abfließt.

13.9. Nicht überbaute Flächen

Terrassenflächen dürfen mit Betonpflaster, Betonplatten, Naturstein- oder Holzbelägen befestigt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückzufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, Stellplätze o.ä.) sind in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (Schotterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

14. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Zum Schutz der Ressource Boden ist daher festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 371) ist zu achten. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenflächen, Speicherung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen. Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen ausgeschlossen bzw. ist - wenn überhaupt - im haushaltsüblichen Umfang zu erwarten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Gehölze (z. B. Koniferen wie Thuja, Zypressen o. ä.), u.a. zur Herstellung von Reihenaufpflanzungen o.ä., ist unzulässig.

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen, soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig und wünschenswert. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen.

Bei der Auswahl der Obstbäume innerhalb des Gebietes ist auf die Verwendung bewährter, alter fränkischer, robuster und möglichst krankheitsresistenter Arten Wert zu legen.

Die in den Pflanzenlisten festgelegten, standortgerechten, heimischen Gehölzarten zur Eingrünung der Privatgrundstücke wurden insbesondere auch unter dem Aspekt der Nutzungsfähigkeit als Bienenweiden/Bienennährgehölze ausgewählt.

Pro Grundstück ist ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Grundstückseigentümer mit bestehenden Obstbäumen können diese auch erhalten.

Zulässige Obstbäume sind:

- Birne (*Pyrus communis* in Sorten)
- Kirsche (*Prunus* in Sorten)
- Kultur-Apfel (*Malus domestica* in Sorten)
- Pflaume/Zwetschge (*Prunus domestica* in Sorten)
- Quitte (*Cydonia oblonga* in Sorten)
- Aprikose (*Prunus armeniaca*)
- Pfirsich (*Prunus perica*)

2.4.5. Mauern und Terrassierungen sind als Trockenmauern aus Naturstein oder aus Beton bis zu einer mittleren Höhe von 1 m zulässig. Beim Bau der Mauern muss darauf geachtet werden, dass kein Hangwasser, auch nicht im Fundamentbereich, angestaut wird. Grund dafür ist, dass angestautes Schichtenwasser zum Hangrutsch führen könnte.

Bei der Pflanzung der Hecke als Einfriedung ist nach dem Nachbarschaftsrecht ein Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten (Art.47Abs.1AGBGB).

Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus fremdländischen Nadelgehölzen, z.B. Säulenwacholder (Juniperus), Lebensbaum (Thuja), Scheinzypressen (Chamaecyparis)

Zulässige Sträucher zur Anpflanzung von Hecken:

- Alpen Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Kirschlorbeere
- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Deutzie (*Deutzia gracilis*)
- Duft-Schneeball (*Viburnum farreri*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
- Gefüllter Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) giftig
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Pfeifenstrauch (*Philadelphus* in Sorten)
- Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum* agg.)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)
- Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.)

15. Artenschutzrechtliche Zielsetzungen

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, dürfen zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED- Lampen eingesetzt werden.

Gehölzrodungen sind gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

16. Umweltbericht

Es gelten für das vorliegende Verfahren die diesbezüglichen Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach gilt, dass von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

§4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB bzw. §3 Abs. 2 BauGB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wird hiermit nachgekommen.

Wie den Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln zu entnehmen ist, wurden unabhängig davon umfangreiche Angaben zu den üblicherweise im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts- und Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-, Sachgüter) gemacht. Dadurch soll für Dritte die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes gewährleistet werden. Die Gemeinde kommt damit gleichzeitig ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur/Landschaft gegenüber den Belangen des Vorhabens nach.

17. Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Diesbezüglich gilt §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten demnach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des BBPs/GOPs zu erwarten sind, als im Sinnes des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach wird ein Ausgleich nicht erforderlich.

18. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Im Einzelnen teilt sich die Fläche gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (max. 12 Bauplätze):	0,70 ha	93,33 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,05 ha	06,66%
Öffentliche Grünflächen:	0,00 ha	00,00 %
Geltungsbereichsgröße gesamt	0,75 ha	100,00%

19. Verfahren

19.1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Am Bebauungsplanverfahren sind nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt:

- Landratsamt Forchheim, Fachbereich 41 Bauordnung (rechtlich), Ebermannstadt, Oberes Tor 1

- Landratsamt Forchheim, Fachbereich 42, Untere Naturschutzbehörde, Oberes Tor 1, 91320 Ebermannstadt
- Landratsamt Forchheim, Fachbereich 44, Umweltschutz, Abfallrecht, Wasserrecht, Oberes Tor 1, 91320 Ebermannstadt
- Landratsamt Forchheim, Fachbereich 52, Tiefbau, Tiefbauamt, Am Ludwigskanal 1, 91330 Eggolsheim
- Landratsamt Forchheim, Fachbereich 63, Abfallwirtschaft, Oberes Tor 1, 91320 Ebermannstadt
- Landratsamt Forchheim, Fachbereich 32, Straßenverkehr, Am Streckerplatz 3, 91301 Forchheim
- Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24, Ludwigsstraße 20, 95444 Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Kronach, Postfach 1763, 96307 Kronach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 100203, 80539 München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg mit Landwirtschaftsschule, Schillerplatz 15, 96047 Bamberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg
- Bayernwerk AG, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg
- Kreisheimatpfleger im Landkreis Forchheim, Klingenstrasse 7, 91336 Heroldsbach
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe, z.Hd. Herrn Vorsitzenden Johannes Schnitzerlein, Hauptstraße 53, 91356 Kirchehrenbach
- Kreisbrandrat Oliver Flake, Südhang 11, 91301 Forchheim
- Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege Lutz Wagner, Judenacker 23, 91320 Ebermannstadt,

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/werden.

19.2.Verfahrensverlauf

Der vorliegende BBP wird nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. wurden bereits abgearbeitet (die Daten werden im Verfahren ergänzt):

Beratung in der Bauausschusssitzung:

Beratung im Gemeinderat/ Aufstellungs-, Auslegungs- und Billigungsbeschluss: 13.04.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Förmliche Behörden-/ Trägerbeteiligung: 24.08.2018 bis 24.09.2018

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.08.2018 bis 24.09.2018

Beratung im Gemeinderat: 07.02.2019

Förmliche Behörden-/ Trägerbeteiligung:2019 bis2019

Gemeinde Weilersbach, Landkreis Forchheim

Bebauungsplan „ Forchheimer Straße“ - Flurstücke Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4 Gemarkung Unterweilersbach

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:2019 bis2019

Beratung im Gemeinderat:

Satzungsbeschluss:

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Gemeinde Weilersbach, Landkreis Forchheim

Bebauungsplan „ Forchheimer Straße“ - Flurstücke Nr. 2/1, 2/2, 2/3 und 4 Gemarkung Unterweilersbach

Aufgestellt:

JENOHR | MEZGER PartGmbB

Architekten und Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Jenohr M.Arch Architekt

Adam-Kraft-Straße 55

90419 Nürnberg

Tel: 0911 810 04 791

t.jenohr@jenohr-mezger.de

<http://www.jenohr-mezger.de>

Nürnberg, den 07.02.2019