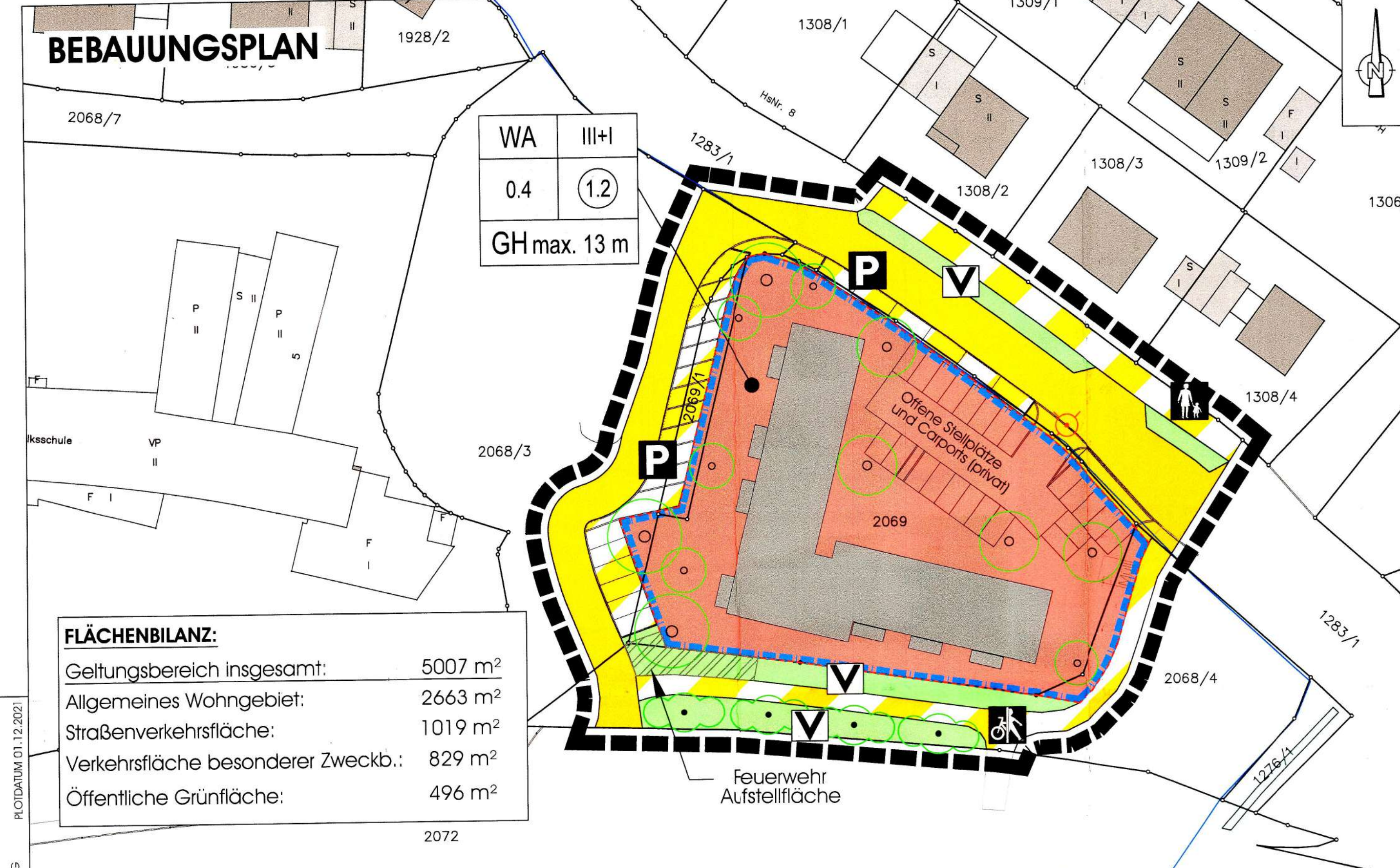


BEBAUUNGSPLAN



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Gehweg
- Gehweg
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Stäucher
- Sonstige Planzeichen
 - 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurnummern
- geplante Stellplätze (Details siehe VI-E-Plan)
- Grenze Trinkwasserschutzgebiet
- Neue Grundstücksgrenze

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind
 - a. Wohngebäude
 - b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - (3) Nicht zulässig sind
 - a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c. Anlagen für Verwaltungen
 - d. Gartenbaubetriebe
 - e. Tankstellen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - a. **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO** **0,4**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.
 - b. **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO** **1,2**
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
 - c. **Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO** **III+I**
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind (Art. 2 BayBO) oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Das oberste Vollgeschoss (+I) wird auf eine Grundfläche von 400 m² begrenzt. Die Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
- BAUGRENZEN, BAUWEISE
 - a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - b. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden gemäß Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
 - a. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) darf maximal 50 cm über dem Bezugspunkt liegen.
 - b. Die Gebäudehöhe wird, ausgehend von der OK FFB EG, folgendermaßen festgesetzt:
Für Bereiche mit III Vollgeschossen: **10,5 m**
Für Bereiche mit III+I Vollgeschossen: **13,0 m**
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - a. Durchgrünung
Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
 - b. Pflanzgebot Hausbäume
Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume" sind zwingend umzusetzen. Die Standorte sind dabei nicht bindend. Zugelassen sind ausschließlich heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne)
 - c. Steingärten
Steingärten mit weniger als 70 % Begrünung sind unzulässig.
- STELLPLÄTZE UND CARPORTS
 - a. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
 - b. Davon ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes nachzuweisen. Alle weiteren Stellplätze dienen insbesondere dem Besucherverkehr und werden auf öffentlichem Grund vorgesehen.
 - c. Die geforderten Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.
- BEFESTIGTE FLÄCHEN
 - a. Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren.
 - b. Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden. Der Unterbau für diese Flächen ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
 - c. Asphaltbeläge sind für diese Flächen nicht zulässig.

9. OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächenwasser ist in Regenauffangbehältern zu sammeln und als Gieß- oder Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser muss in Rigolen versickert werden.

10. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind, neben einer Hecke zur Eingrünung, nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,30 m (inkl. Sockelhöhe), gemessen von der angrenzenden Straßenoberkante, nicht überschreiten.

11. DACHGESTALTUNG

Zugelassen sind nur Flachdächer. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

12. FASSADENGESTALTUNG

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

13. IMMISSIONSSCHUTZ

- a. Schutzwürdige Räume in den Bereichen der Süd- und Westfassade sind so auszuführen, dass nach außen abschließende Bauteile ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens $R_{w,ges} = 30$ dB aufweisen.
- b. Bei Schlafräumen der Süd- und Westfassade, die nur über Fenster belüftet werden können, an denen die Verkehrslärmimmissionen nachts mehr als 45 dB(A) betragen, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmung ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-1 zu bemessen ist. Diese Bereiche sind im IBAS-Bericht Nr. 21.12327-b01, vom 13.07.2021, in Anlage 2.2 rot und orange markiert.
- c. An der Südfassade müssen Schlafräume mit Fenstern ausgeführt werden, die nur zum Reinigen geöffnet werden können. Für die Belüftung dieser Räume sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ sind vor den Fenstern dieser Räume verglaste Schutzvorbauten (z.B. Balkone mit abschirmender Verglasung) in der Art auszuführen, dass vor den öffentlichen Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

14. MASSNAHMEN IM WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig im Wasserschutzgebiet Höchststadt Nord. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzverordnung vom 07.07.2016 sind im gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

IV. HINWEISE

1. REGENWASSER

Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserordnung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten, und diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

2. BODENFUNDE, DENKMALE

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentertüchern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHK in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohn- und Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

4. BODENSCHUTZ

Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV hingewiesen.

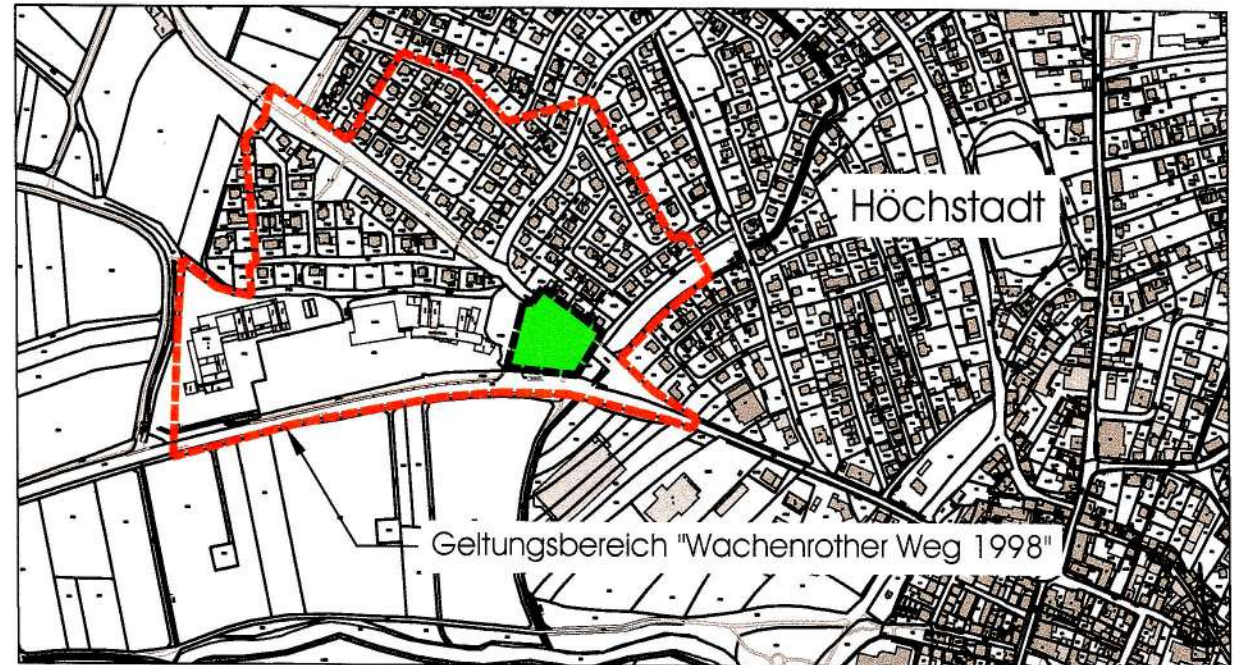
V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

- BEGRÜNDUNG**
Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 29.11.2021
- VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**
Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 29.11.2021
- SCHALLGUTACHTEN**
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH in der Fassung vom 13.07.2021

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **26.07.2021** die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Wachenrother Weg 1998" in Höchststadt als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **26.07.2021** beschlossen, dass die 6. Änderung des Bebauungsplans "Wachenrother Weg 1998" Höchststadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wird verzichtet.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom **26.07.2021** fand im Zeitraum vom **06.09.2021** bis **17.09.2021** statt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **26.07.2021** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.09.2021** bis **22.10.2021** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **27.08.2021** im Amtsblatt der Stadt Höchststadt a.d.A.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **26.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.09.2021** bis **22.10.2021** beteiligt.
- Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **29.11.2021** die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Wachenrother Weg 1998" in Höchststadt als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom **29.11.2021** als Satzung beschlossen.
Höchststadt a.d. Aisch, **2.2. Dez. 2021**
Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Höchststadt a.d. Aisch, **2.2. Dez. 2021**
Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am **14. Jan. 2022** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan damit in Kraft.
Höchststadt a.d. Aisch, **17. Jan. 2022**
Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

91315 Stadt Höchststadt a.d. Aisch VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WACHENROTHER WEG 1998" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



BAUHERR: **STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH**
MARKTPLATZ 5
91315 HÖCHSTADT/AISCH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT/AI.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544

2.2. Dez. 2021 DATUM
UNTERSCHRIFT

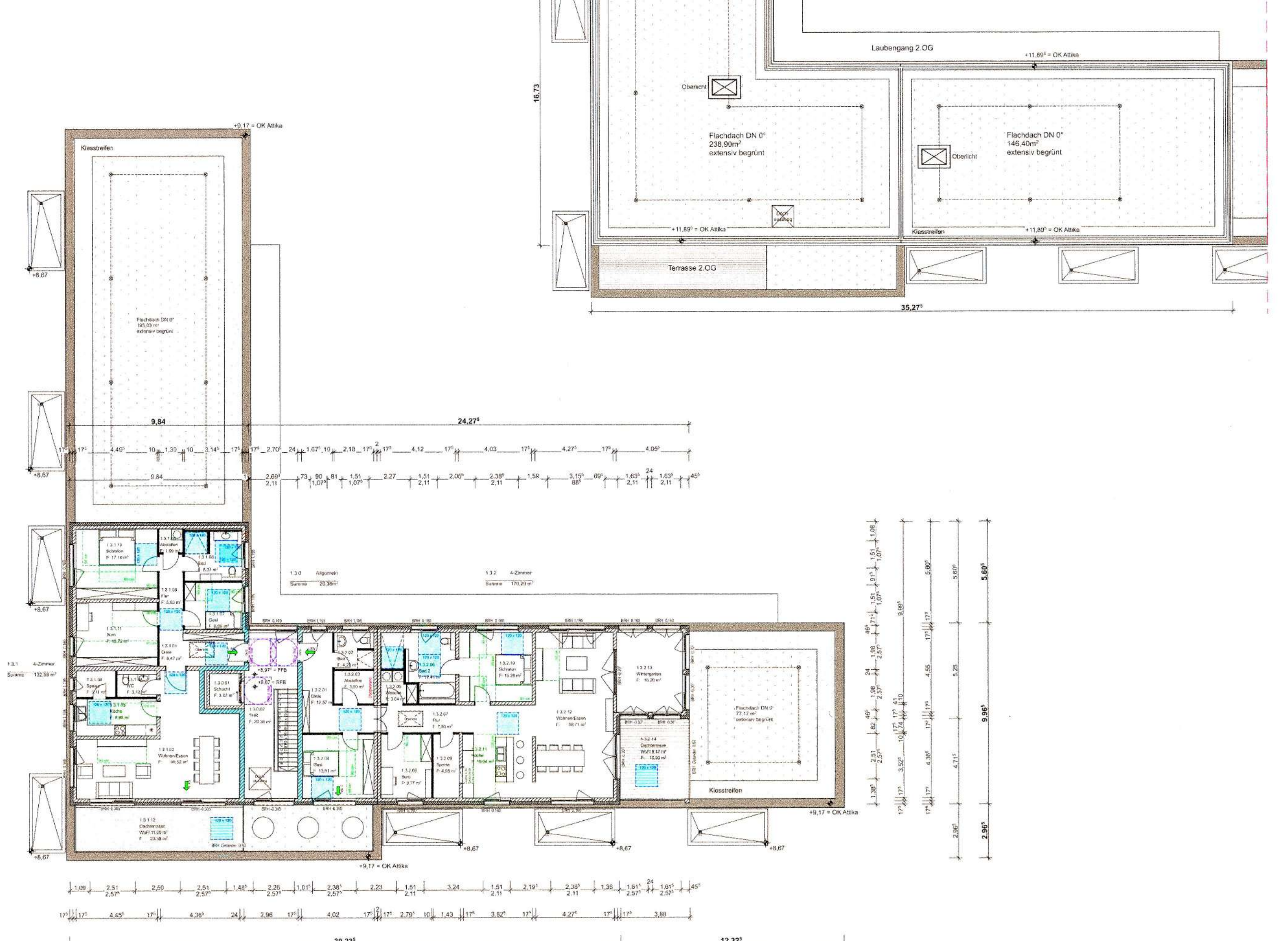
29.11.2021 DATUM
UNTERSCHRIFT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN, 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WACHENROTHER WEG 1998" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB		UNTERLAGE	1
		PROJEKT-NR.	212867
		PLANFLÄCHE	0,47 m ²
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS		
MAßSTAB	1 : 500	ENTW.	29.11.2021 SCHEIDIG
		GEPR.	29.11.2021 SCHREIBER

**VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLAN**



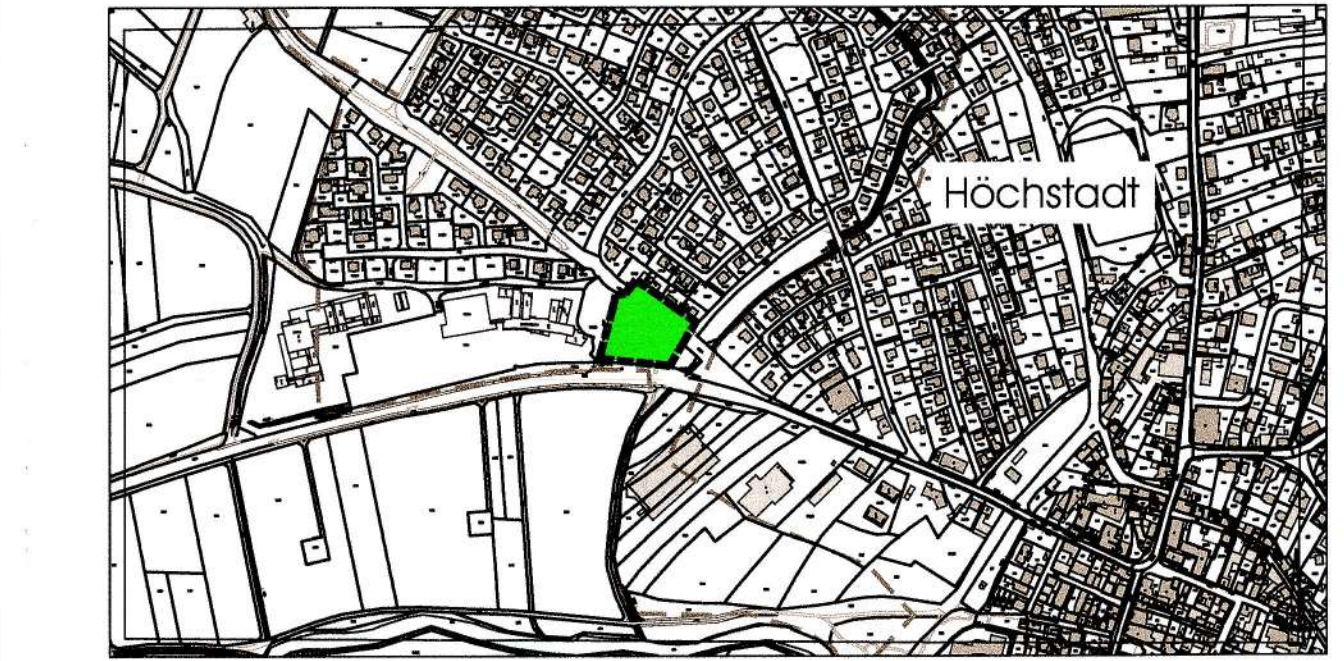
Grundriss 4.OG (+ Dachaufsicht)
(M1:200)



- LEGENDE VORHABEN**
- Baum, Neupflanzung: Hochstamm, 3 x v, mDb, 18-20 cm Stammumfang oder nach Abstimmung
 - Beispiele:
 - Ac: Acer campestre
 - Cp: Crataegus prunifolia
 - PpP: Prunus avium 'Piana'
 - Tc: Tilia cordata
 - TcR: Tilia cordata 'Ranchio'
 - Stäucher wie z.B.:
 - Amelanchier laevis
 - Buddleja davidii
 - Hydrangea in Sorten
 - Spiraea arguta
 - Viburnum opulus
 - Cornus alba
 - Syringa vulgaris
 - Ligustrum vulgare
 - Gräser und Stauden
 - Rasenfläche
 - Pflanzfläche
 - Belagsflächen:
 - Betonpflaster
 - Betonpflaster-Rasenfugpflaster
 - Betonplatten, Dicke 5 cm, Format 40 x 40
 - Kiesstraße, Einfassung Kantenstein
 - Ausstattung / Einbauten:
 - Müll- und Fahrradhäuser z.B. mit extensiver Begrünung
 - Sitzbänke aus Holz mit Lehne
 - Lange Tafel zum Aufenthalt
 - Hochbeete
 - Entwässerungsrinnen
 - Sinkkästen / noch einzutragen
 - Straßenleuchte
 - Fahrradstellplätze mit Anlehnbügel

- LEGENDE ERSCHLIEßUNG**
- Geltungsbereich
 - OW-Kanal
 - Strom Bestand
 - Gasleitung Bestand (Bayernwerk)
 - Grenze Trinkwasserschutzgebiet Höchststadt Nord
 - Schmutzwasserkanal geplant
 - MW-Kanal Bestand
 - Telekom Bestand geplant
 - Geplante, neue Grundstücksgrenze
 - Einzugsgebiet RÜB 4

91315 Stadt Höchststadt a.d. Aisch
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"WACHENROTHER WEG 1998"
 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



BAUHERR: **STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH**
 MARKTPLATZ 5
 91315 HÖCHSTADT / AISCH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG
 GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT / A.
 TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
 TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

22. Dez. 2021
 DATUM

UNTERSCHRIFT

29.11.2021
 DATUM

UNTERSCHRIFT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN, 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WACHENROTHER WEG 1998"	UNTERLAGE	2
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	PROJEKT-NR.	212867
	PLANFLÄCHE	0,70 m ²

PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	
MAßSTAB	1 : 200	
ENTW.	29.11.2021	SCHIEDIG
GEPR.	29.11.2021	SCHREIBER

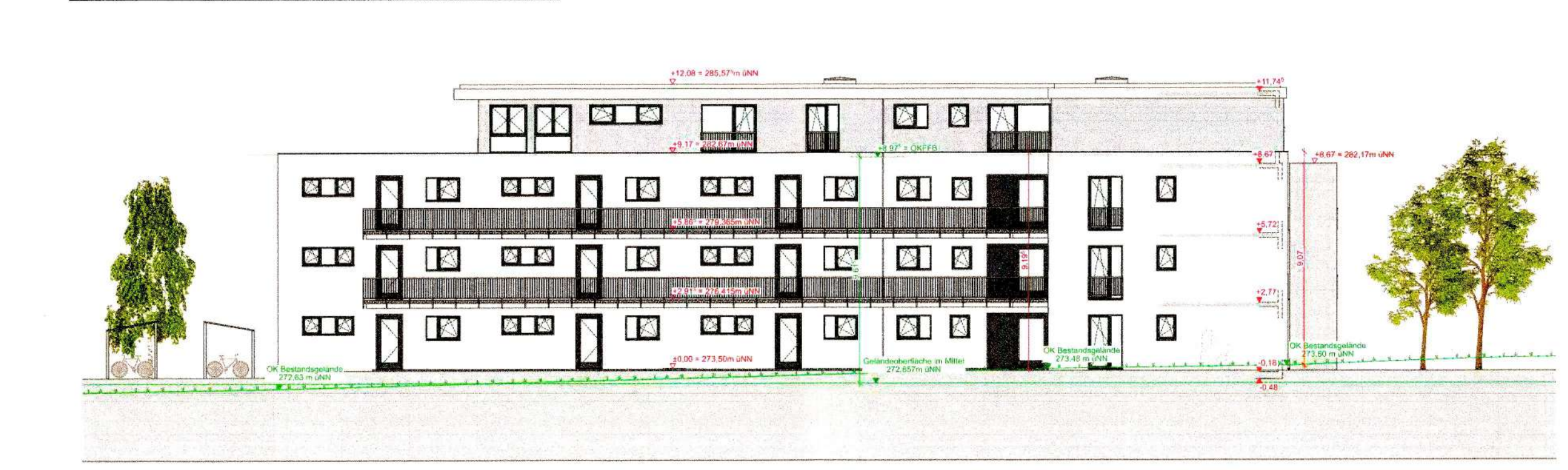
Ansicht Süd (M1:200)



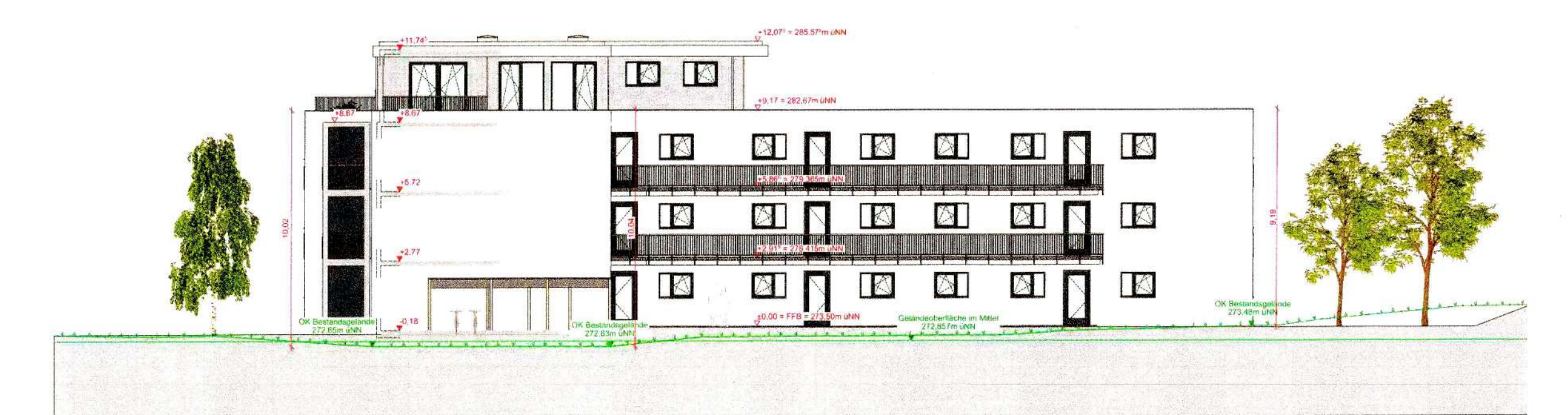
Ansicht West (M1:200)



Ansicht Nord (M1:200)



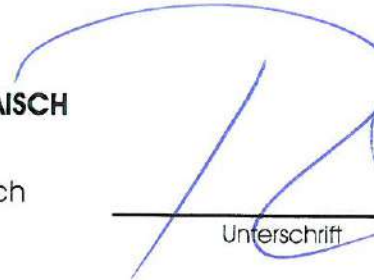
Ansicht Ost (M1:200)





STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

Marktplatz 5
91315 Höchststadt an der Aisch

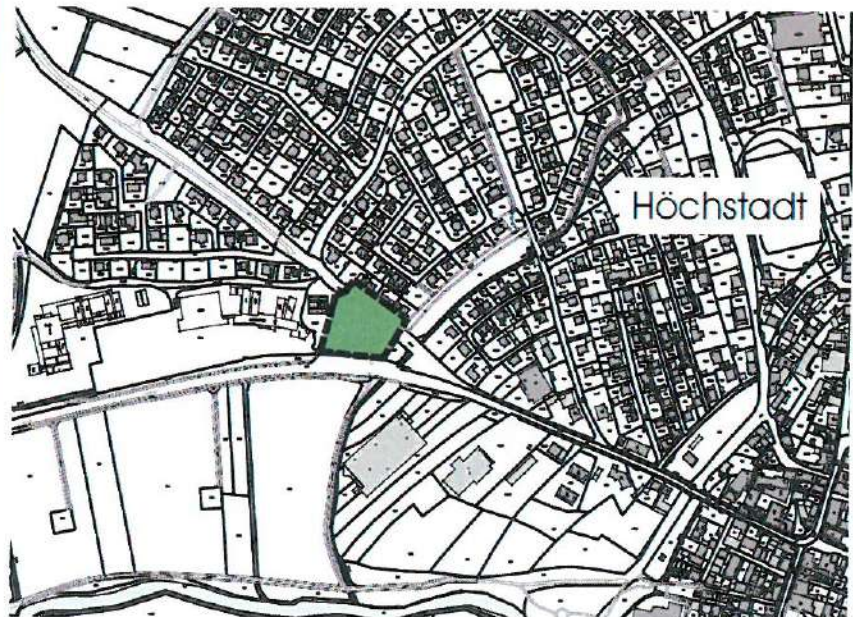

Unterschrift



BEGRÜNDUNG

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WACHENROTHER WEG 1998“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 29. November 2021

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE


Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Wahl des Bauleitplanverfahrens	4
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
1.3.1	Geltungsbereich	6
1.3.2	Flächenbilanz	6
1.4	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen	7
1.4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.4.2	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan	8
1.4.3	Überprüfung von Schutzgebieten	9
1.4.4	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	11
1.5	Bedarfsnachweis	12
1.6	Alternativenprüfung	13
1.7	Vorhabensbeschreibung	14
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
2.1	Allgemeines Wohngebiet	17
2.1.1	Bauliche Nutzung	17
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze	18
2.1.3	Stellplätze und Garagen	18
2.1.4	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung	19
2.2	Verkehr- und Versorgungsflächen	19
2.2.1	Straßenverkehrsflächen	19
2.2.2	Ver- und Entsorgung	20
2.3	Natur und Umwelt	20
2.3.1	Durchgrünung des Grundstückes	20
2.3.2	Weitere grünordnerische Maßnahmen	20
2.3.3	Befestigte Flächen	21
2.3.4	Wasserwirtschaftliche Belange	21
2.4	Klima- und Immissionsschutz	22
2.4.1	Klimaschutz	22
2.4.2	Immissionsschutz	22
2.4.3	Sonstige Hinweise und Informationen	22
3	UMWELTBELANGE	24
4	WEITERE UNTERLAGEN	26
5	GESETZE UND VERORDNUNGEN	26

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest. Der Bebauungsplan wird vom Stadtrat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Ziel der Stadt Höchststadt ist es, mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg 1998“ und der damit verbundenen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Innenentwicklung voranzutreiben und bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum für interessierte und insbesondere ältere oder pflegebedürftige Bürger zu schaffen. Der ursprüngliche Bebauungsplan überplant ca. 16 ha und umfasst neben den Wohngebieten um den Oswaldweg, Margaretenweg, Hildegundisweg, Sibylla-Weiß-Weg und den Graf-Goswin-Weg auch den Wachenrother Weg als Verbindungsstraße zur Rothenburger Straße. Im Geltungsbereich enthalten waren bei der Aufstellung 1998 außerdem bereits zwei Sondergebiete für eine Real- und Grundschule. Neben einigen vereinfachten Änderungen im Rahmen verschiedener Bauanträge wurde der ursprüngliche Bebauungsplan bereits weitere dreimal geändert. Bei der ersten Änderung wurde die Staatsstraße aus dem Geltungsbereich genommen. Darüber hinaus wurden zwei kleinere Erweiterungen im Bereich der Wohngebiete des Sibylla-Weiß- bzw. Graf-Goswin-Weges und eine Erweiterung der Sondergebietsflächen für die geplante Realschule durchgeführt. Die fünfte und letzte Änderung umfasst eine Teilfläche von ca. 3.500 m² auf den Flächen der Sporthalle und des Schulhauses der Anton-Wölker-Grundschule. Eine 6. Änderung wurde 2015 zwar bereits geplant, ist jedoch nicht in Kraft getreten und wurde fallen gelassen.

Die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu überplante Fläche am Wachenrother Weg war bisher von keiner Änderung betroffen. Dementsprechend galten hier bisher die Regelungen des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg 1998“, die Fläche im ausgewiesenen Mischgebiet wurde jedoch seitdem nicht bebaut. Geplant ist nun im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebietes. Auf der Fläche ist eine Wohnanlage mit 23 barrierefreien Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einer gemeinsamen Gartenanlage geplant.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dieses sieht vor ein beschleunigtes Verfahren zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer bebaubaren Grundfläche von maximal 20.000 m² handelt. Zudem muss eine UVP-Pflicht für das Vorhaben ausgeschlossen sein, es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten vorliegen und keine Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden. Die Anforderungen sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren erfüllt (siehe Punkt 1.2).

Die zulässigen Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans. Er regelt ebenso wie die anderen Bebauungsplanarten die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Die Besonderheit ist vor allem der Objektbezug – die objektbezogene Vorhabenplanung. Zudem ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor als Vorhabenträger, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung auf eigene Kosten ganz oder teilweise durchzuführen. Zudem muss er das Bauvorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums realisieren. In diesem Zusammenhang ergibt sich der Vorteil der finanziellen Entlastung der Gemeinde. Zudem können sich für den Investor zeitliche Vorteile ergeben, z.B. durch Beauftragung ohne Beachtung von vergaberechtlichen Aspekten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie jeder Bebauungsplan von der Stadt aufgestellt und vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Der Plan ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Mit Datum vom 26.07.2021 hat der Stadtrat die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Planung des Bauvorhabens wird durch den Vorhabenträger, die *wbg Aischgrund* erstellt.

1.2 Wahl des Bauleitplanverfahrens

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall, besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? (§ 50 Satz 1 BImSchG)	x	

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet. Die betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg 1998“ und somit auch im Siedlungsbereich.

Die Fläche, die bebaut werden soll, liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs. (Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs fallen nicht unter § 13a BauGB.)

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, sowie die Nachverdichtung aufgestellt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung.

b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1; § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.

Fläche für das allgemeine Wohngebiet:	2.663 m ²
Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	1.065 m ² < 20.000 m ²

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in

einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, dass unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Unter Kapitel 3 werden jedoch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a, Abs. 3 Satz 2 wird jedoch die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und kann sich somit innerhalb einer angemessenen Frist vorab über die Planung informieren und sich dazu äußern.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.007 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke:

Gesamt: 2069 und 2069/1 (Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch.)

Teilflächen: 1283/1, 2068/3, sowie 2068/4 (Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch.)

1.3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt:	5.007 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet:	2.663 m ²	53,2 %
Straßenverkehrsfläche:	1.019 m ²	20,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	829 m ²	16,6 %
Öffentliche Grünfläche:	496 m ²	9,9 %



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: Google Maps)

1.4 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Ausschnitt nächste Seite) der Stadt Höchststadt an der Aisch von 1997 ist die überplante Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Derzeit befindet sich jedoch der neue Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt an der Aisch im Verfahren, in dem die Darstellung der Fläche in eine Wohnbaufläche geändert werden soll.

Da auf der geplanten Fläche eine Wohnanlage mit Parkplätzen und keine Gewerbebetriebe („Läden, Büro- und Geschäftsgebäude“ laut textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1998) vorgesehen sind, ist eine ausreichende Durchmischung, die in einem Mischgebiet gefordert wird, durch das Vorhaben nicht realisierbar. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1997 haben sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Laufe der letzten Jahre mehrere Ladengeschäfte angesiedelt, Büro- und Geschäftsräume haben sich auf die größeren Gewerbegebiete (Höchststadt Ost und Höchststadt Süd) bzw. die Innenstadt (z.B. „Am Vogelseck“) verteilt. Weil der Bedarf, insbesondere an bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen steigt und sich Gewerbebetriebe mittlerweile in speziellen Gewerbegebieten ansiedeln, verzichtet die Stadt auf diese gemischte Baufläche und weist ihr in Zukunft die Nutzung als Wohnbaufläche zu.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird kann die Flächennutzungsplanänderung im Wege der Berichtigung erfolgen. Aufgrund des laufenden Verfahrens der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan kann die Fläche hierbei bereits geändert werden. Die Änderung wird bei der Bedarfsermittlung im weiteren Verfahren der Gesamtfortschreibung berücksichtigt.



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt von 1997

1.4.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Ausweisung von Bauflächen soll gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Neben dem großen Bedarf an Wohnbauflächen in Höchststadt, welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (seit 2021 im Verfahren) ermittelt wurde, herrscht generell eine große Nachfrage nach bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen. Hierfür möchte die Stadt Höchststadt die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig nutzen, was dem LEP Ziel 3.2 entspricht. Die unbebaute Fläche am *Wachenrother Weg* bietet sich hierzu auch aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, die freie Landschaft zur Erholung, sowie soziale Einrichtungen, sowohl für junge (Kita, Grund- und Realschule), als auch für ältere Menschen (Krankenhaus, Ärztehaus), fußläufig erreichbar sind.

Themenkarte Wasserwirtschaft

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Nürnberg (Wasserwirtschaft) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes liegt. Weitere Details hierzu werden in Kapitel 1.4.3 erläutert.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  HS 7 Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr.)
-  TR 3 Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (Nr.)

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Keine Darstellung

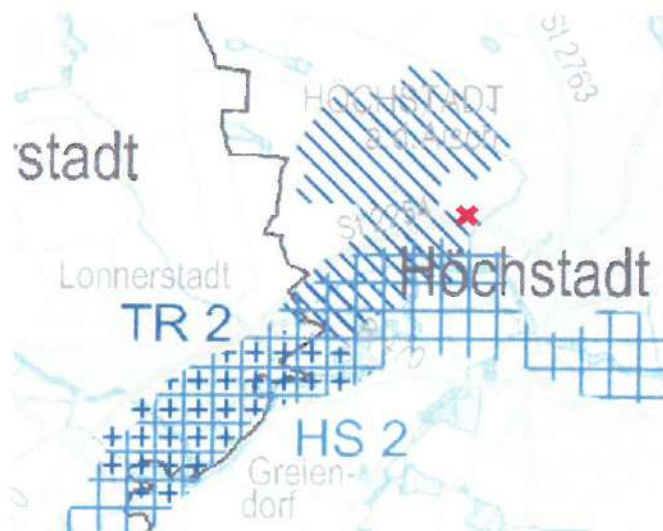
c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

-  Regionsgrenze

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen der Wasserwirtschaft

-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  Festgesetztes Wasserschutzgebiet (angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung)



Regionalplan der Region Nürnberg – Karte 2, Tektur 4 Wasserwirtschaft (Stand 2006)

Themenkarte Landschaft und Erholung

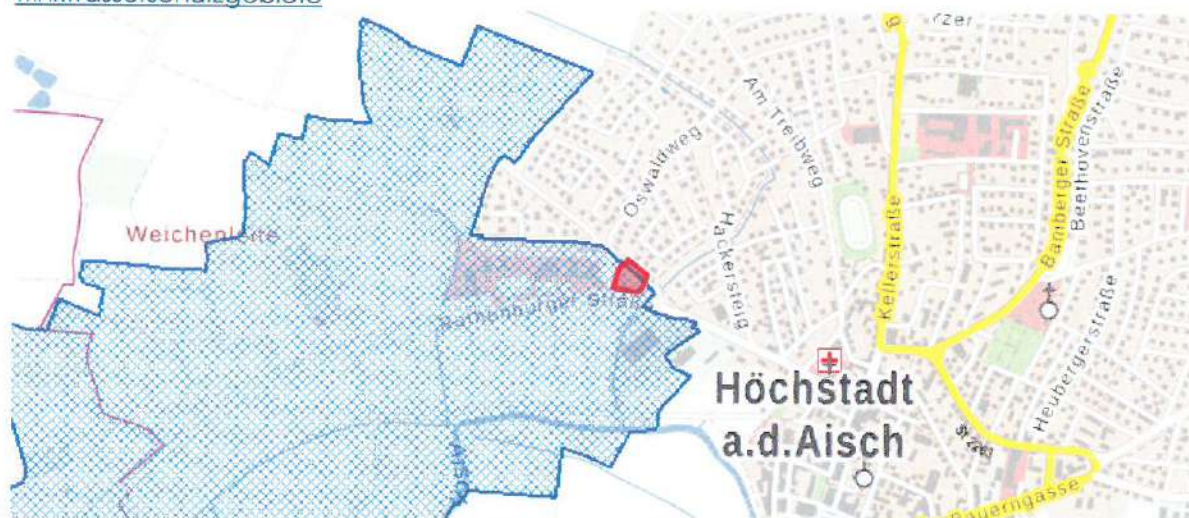
Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Nürnberg (Landschaft und Erholung) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen berührt. Der dargestellte regionale Grünzug erstreckt sich über den Uferbereich der Aisch, endet jedoch südlich der Rothenburger Straße und betrifft das Plangebiet somit nicht.



Regionalplan der Region Nürnberg – Karte 3 Landschaft und Erholung (Stand 2018)

1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Trinkwasserschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiet Höchstadt Nord (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Höchstadt Nord“, innerhalb der Schutzzone III. Diese Schutzzone dient dazu, die Grundwasserüberdeckung im näheren Einzugsbereich einer Trinkwasserversorgung weitestgehend zu erhalten. Hier sind keine größeren Eingriffe in den Boden erlaubt, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf ein Minimum zu beschränken und Einrichtungen mit größerem Risikopotenzial (z.B. Industrieanlagen) sind unzulässig. Beim Ausheben der Baugrube ist ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzverordnung des Landratsamtes sind einzuhalten.

Überschwemmungsgebiet und hochwassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiet



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

Hochwasserrisiko



HQextrem (blau) und wassersensible Bereiche (grün) im Bereich des Plangebietes [Quelle: BayernAtlas]

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg 1998“ liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Abbildung links), noch berührt er die Umgrenzungen des Extremhochwassers (HQextrem). Auch wassersensible Bereiche (Abbildung rechts), Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind, erstrecken sich nicht über den Planbereich. Es ist also auch bei Starkregen oder extremen Hochwasserereignissen nicht davon auszugehen, dass das Allgemeine Wohngebiet bei Hochwasser besonders gefährdet ist.

Kartierte Biotope und Ökoflächen



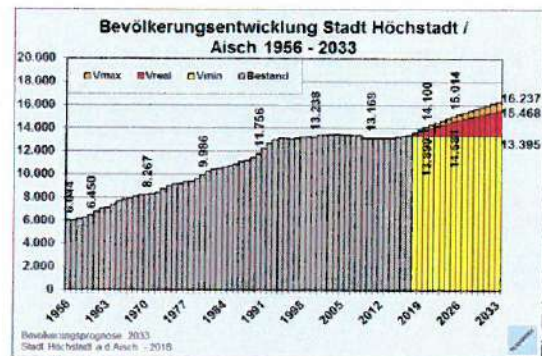
Biotopkartierung (rot) und Ökoflächen (grün) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches [Quelle: BayernViewer]

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keinerlei kartierten Schutzgüter. Die Biotope im weiteren Verlauf des Wachenrother Wegs und oberhalb der beiden Schulen werden durch das Bauvorhaben und die Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

1.5 Bedarfsnachweis

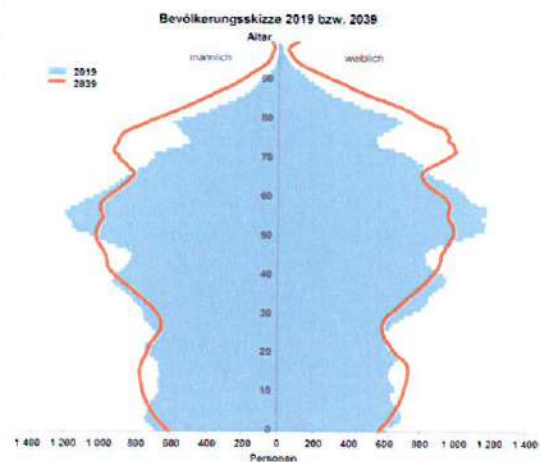
Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik (Statistik kommunal 2020) ist die Bevölkerung in der Stadt Höchststadt a. d. Aisch in den letzten 10 Jahren leicht gestiegen und unterlag keinen großen Schwankungen. In dieser Statistik wurden im Dezember 2019 13.551 Einwohner für das gesamte Stadtgebiet aufgeführt. Im Dezember 2020 zählte die Stadt 13.579 Einwohner.

2018 wurde für die Stadt Höchststadt eine Bevölkerungsprognose vom Büro PLANWERK erstellt, in der deutlich zu sehen ist, dass die Einwohnerzahlen von Höchststadt in den letzten Jahren konstant waren und kaum Schwankungen unterlagen. Die Planer haben die Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2033 anhand von drei Prognosen berechnet, der Minimalvariante (Vmin), in der die Einwohnerzahlen konstant bleiben, der Realvariante (Vreal), in der die Einwohnerzahlen kontinuierlich ansteigen und die Maximalvariante (Vmax), in der die Zahlen deutlich steigen. Die Entwicklung der letzten Jahre ist nicht nur auf den demografischen Wandel zurückzuführen, sondern auch darauf, dass die Stadt zuletzt nur wenig Wohnraum zur Verfügung stellen konnte. Gründe hierfür sind unter anderem die Besitzverhältnisse der freien Grundstücke, welche der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, zum anderen sind sämtliche im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen bereits verbraucht. Aus diesem Grund wird derzeit ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt, der wieder mehr Wohnbauflächen zur Verfügung stellen soll, um einer Abwanderung junger einheimischer Familien in Nachbargemeinden entgegenzuwirken.



Bevölkerungsentwicklung vom Büro PLANWERK

Auch aufgrund der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik sieht die Stadt Höchststadt jedoch akuten Handlungsbedarf und möchte deshalb wieder mehr Wohnraum zur Verfügung stellen und dabei vermehrt Innenentwicklungspotenziale nutzen. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung steigt die Bevölkerungszahl im Zieljahr 2022 auf bis zu 13.700 Einwohner, davon 3.200 im Alter von über 65 Jahren. Dies verdeutlicht ebenso die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis, wonach die Bevölkerung im Vergleich zu Mittelfranken und Bayern im Landkreis Erlangen-Höchststadt deutlicher zunimmt, und bis 2039 nicht nur das Durchschnittsalter stark ansteigt, sondern auch die Einwohnerzahl in der Altersgruppe der über 65-Jährigen (35 % Zunahme). Dies zeigt die nebenstehende Grafik deutlich.

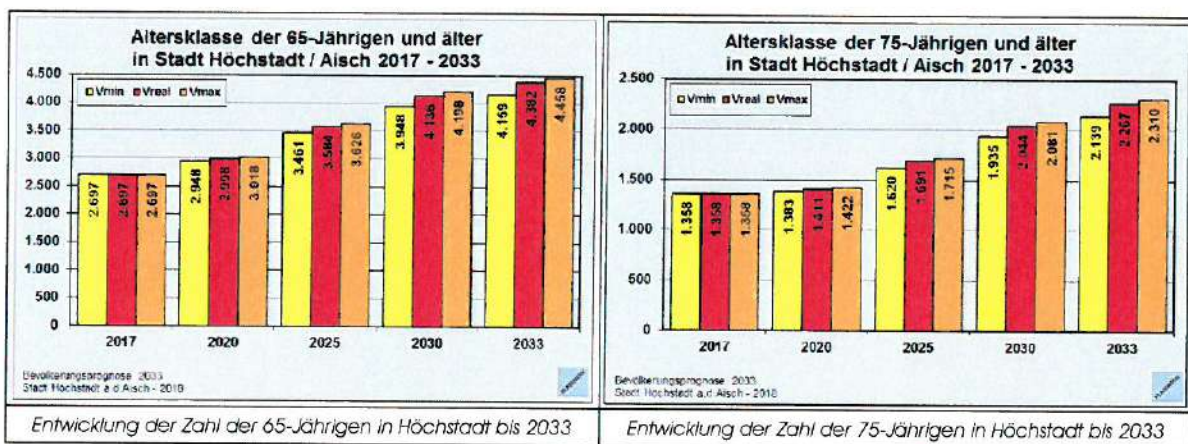


Bevölkerungsskizze 2019 bzw. 2039 im Landkreis ERH (Quelle: BayLfStat)

Um einer Abwanderung einheimischer Familien in umliegende Gemeinden entgegenzuwirken, möchte die Stadt Höchststadt neben der Ausweisung weiterer Baugebiete insbesondere die Innenentwicklung vorantreiben und ausreichend Wohnungen auf bisher ungenutztem Grund in der Kernstadt zur Verfügung stellen. Umso erfreulicher ist es für die Stadt Höchststadt, dass sich die wbg Aischgrund mit diesem Problem auseinandergesetzt und ein Konzept entwickelt hat, um im innerstädtischen Bereich, auf bisher ungenutzten Flächen, nachhaltig Wohnraum zu schaffen und sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Dieses Konzept unterstützt die Stadt gerne, nicht zuletzt, weil sie stets darum bemüht ist, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies entspricht auch dem Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, welches vor der Inanspruchnahme größerer Flächen im Außenbereich die Nutzung sämtlicher verfügbarer Potenziale der Innenentwicklung fordert.

In der oben angeführten Bevölkerungsprognose des Büro PLANWERK wird auch ein Älterwerden der Bevölkerung in den nächsten 10 - 15 Jahren thematisiert und verdeutlicht, dass die Zahl der über 65-jährigen in diesem Zeitraum um bis zu 60 % steigen wird. Der Zuwachs der über 75-jährigen fällt noch höher aus, weshalb die Zahl der pflegebedürftigen Menschen ebenfalls deutlich ansteigt. Laut der Analyse geht die Tendenz mittlerweile dahin, dass teil- oder vollstationäre Einrichtungen erst dann beansprucht werden, wenn eine häusliche Betreuung nicht mehr ausreicht, weil viele ältere Menschen möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld leben und selbstständig bleiben möchten. Dementsprechend hat sich der Bedarf in Richtung betreutes Wohnen und barrierefreie Seniorenwohnungen verschoben, parallel dazu hat die Anzahl der durch ambulante Pflegedienste betreuten Pflegebedürftigen deutlich stärker zugenommen als die Anzahl der in Heimen versorgten Menschen. Die nachfolgenden Diagramme zeigen die möglichen Entwicklungen in den Altersklassen ab 65 bzw. ab 75 Jahre bis 2033.



Das Vorhaben soll zum einen dazu dienen, interessierten pflegebedürftigen Menschen eine barrierefreie Wohnung zu bieten, in die zur Assistenz im Alltag ein ambulanter Pflegedienst ins Haus kommen soll. Darüber hinaus bietet sich auch die Möglichkeit für z.B. Paare im mittleren Alter, die derzeit noch ihr großes Eigenheim bewohnen, aus dem die Kinder bereits ausgezogen sind, sich zu verkleinern und dabei bereits vorsorglich eine barrierefreie Ausstattung vorzufinden. Um Körper und Geist auch im Alter fit halten zu können, ist neben den Wohnungen und der großen Gartenanlage auch ein Gemeinschaftsraum geplant.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern. Demnach ist der demographische Wandel bei der Siedlungsentwicklung zu beachten (Ziel 1.2.1 (Z)), was durch die oben dargelegten Zahlen unterstrichen wird. Darüber hinaus trägt das Projekt zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum bei, das der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von Höchststadt Rechnung trägt. Durch die mehrgeschossige Bauweise wird außerdem dem Grundsatz des Flächensparens (Ziel 3.1 (G)) entsprochen.

Das Vorhaben findet bereits vor der endgültigen Entwurfsplanung großen Zuspruch in der Bevölkerung. Von den 23 Wohneinheiten, die laut Vorentwurfsplanung entstehen sollen, sind mittlerweile bereits alle reserviert, was den großen Bedarf an derartigen Wohnkonzepten unterstreicht.

1.6 Alternativenprüfung

Zwar gibt es im Stadtgebiet der Stadt Höchststadt einige leerstehende Flächen, jedoch befinden sich diese überwiegend in Privatbesitz und sind der Stadt somit nicht zugänglich. Die neu überplante Fläche jedoch konnte vor kurzem erworben werden und zeichnet sich auch aufgrund der günstigen Lage am Wachenrother Weg aus.

Da das Bauvorhaben insbesondere auf altersgerechtes Wohnen ausgelegt ist, spielt die Lage der Wohnanlage eine entscheidende Rolle. Insbesondere Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Metern über Gehwege und eine Querungshilfe der Rothenburger Straße fußläufig, barrierefrei und sicher erreichbar.

Darüber hinaus befinden sich das Kreiskrankenhaus St. Anna, sowie ein Ärztehaus in einer Entfernung von nur ca. 500 m. Neben der geplanten, gemeinsamen Außenanlage, die mit ihren Sitzgelegenheiten und Grünmaßnahmen für Erholung sorgen soll, ist die freie Natur ebenfalls in wenigen Metern sicher zu Fuß erreichbar. Über Gehwege gelangt man innerhalb von 500 m in den *Engelgarten*, einer parkähnlichen Anlage, die ausreichend Sitzgelegenheiten im Grünen, einen Spielplatz und einen Bewegungspark zur Naherholung bietet. Nur wenige Meter weiter gelangt man außerdem zum Seniorenheim St. Anna und in die Innenstadt.

Eine vergleichbare Fläche, von welcher alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Orte zur Naherholung fußläufig auch für ältere Menschen sicher erreichbar sind, stehen der Stadt Höchststadt nicht zur Verfügung. Deshalb bietet sich die bisher ungenutzte Fläche am Wachenrother Weg besonders für dieses Vorhaben an.

1.7 Vorhabensbeschreibung

Ziel, Verpflichtungen

Das Vorhaben wird von der Wohnbaugesellschaft Aischgrund umgesetzt, deren Ziel es ist in Höchststadt und Umgebung aktiv Lebens- und Wohnraum zu gestalten, sowie den Bedarf an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen zu verbessern. Um eine Genossenschaftswohnung mieten zu können ist es notwendig Mitglied der Genossenschaft zu sein und je nach Größe und Lage der Wohnung wohnungsbezogene Pflichtanteile zu erwerben. Im konkreten Fall der Wohnanlage am Wachenrother Weg ist die Finanzierung durch 30 % Eigenkapital und 70 % Finanzierung abgesichert.

Die Wohnanlage auf den Flurnummern 2069 und 2069/1 ermöglicht insbesondere pflegebedürftigen und älteren Menschen, durch barrierefreie Wohnungen und ein ganzheitliches Konzept, möglichst lange selbstständig und mobil zu leben. Die wbg Aischgrund hat es sich als Ziel gesetzt, bei der Planung und Bauausführung die Ziele des Klimaschutzes zu befriedigen. Das Bauprojekt wird hierfür in Energieeffizienzbauweise ausgeführt, außerdem ist die Energieversorgung über eine eigene Pelletheizung geplant. Das Flachdach erhält eine extensive Begrünung, Photovoltaikanlagen sind sowohl auf dem Gebäudedach, als auch auf den Carports vorgesehen. Auch Car-Sharing und Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind geplant, die je nach Bedarf umgesetzt werden.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Höchststadt an der Aisch und dem Vorhabenträger wbg Aischgrund abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger dazu bereiterklärt, bestimmten Verpflichtungen nachzukommen. Der Stadt entstehen durch den Vertrag keine Verbindlichkeiten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung aller Verpflichtungen und sonstigen Handlungen oder Unterlassungen und Duldungen, die im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart wurden und erklärt sich bereit, sämtliche Kosten zu übernehmen.

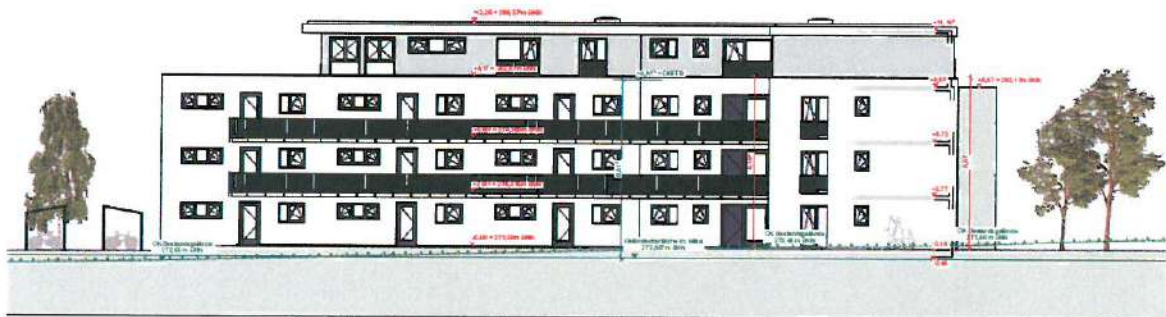
Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger, alle Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg 1996“ im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuhalten und das Vorhaben entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung und der unten beschriebenen Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Zu den Verbindlichkeiten zählt außerdem die Herstellung von mindestens 12 Parkplätzen auf öffentlichem Grund entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Außerdem verpflichtet sich die wbg Aischgrund zur Pflanzung und zum Unterhalt einer Hecke entlang der neuen Grundstücksgrenze. Diese wird im Süden auf den öffentlichen Grund der Flur-Nr. 2068/4 ausgeweitet und führt bis auf 50 cm an den Geh- und Radweg heran, um den vorhandenen Grünstreifen aufzuwerten und dessen Bestand zu sichern. Auch hier verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Pflege und Unterhaltung. Es ist darauf zu achten, dass der in diesem Bereich bestehende Kanal durch die Bepflanzung und Nutzung des Grünstreifens nicht beeinträchtigt wird. Die Hecke wird im Südwesten für die Feuerwehrauffstellfläche unterbrochen.

Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes realisiert wird, behält sich die Stadt eine Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. In diesem Fall müssen dem Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

Gebäude

Das geplante, L-förmige Wohngebäude erhält 23 Wohneinheiten, davon jeweils 7 in jedem der drei ersten Geschosse auf einer Grundfläche von ca. 760 m² je Geschoss. Auf einer verringerten Wohnfläche von ca. 350 m² befinden sich im vierten Obergeschoss zwei weitere Wohneinheiten. Die Dachflächen werden als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Wohnungen werden barrierefrei und seniorengerecht ausgestattet, wofür auch ein Aufzug errichtet wird.



Ansicht Nord (Projekt Bauart Stand 29.10.21)



Ansicht West (Projekt Bauart Stand 29.10.21)

Aufgrund der Schallschutzaufgaben werden schutzwürdige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) der Wohnungen an der Südseite auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet. An der Süd- und Westfassade wird zudem eine schalldichte Be- und Entlüftungsanlage vorgesehen, sodass durch Lüften über geöffnete Fenster keine Beeinträchtigung entsteht.

Die Außenanlage wird insbesondere auf der Süd- und Westseite mit zahlreichen Bäumen, Sträuchern und Sitzmöglichkeiten gemäß Außenanlagenplan (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) angelegt, um den Bewohnern einen Rückzugsort in naturnaher Umgebung bieten zu können. Innerhalb des Grundstückes werden im nördlichen Bereich zunächst 23 Bewohnerparkplätze realisiert, die teilweise (entlang des Wachenrother Weges) als Carports ausgeführt werden. Vor dem Haupteingang entstehen begrünte, terrassenartige Bereiche mit Sitzgelegenheiten, die der Gemeinschaft als Treffpunkt dienen sollen. Über Gehwege sind nicht nur die Parkplätze mit dem Eingangsbereich verbunden, sondern auch die Fahrradhäuser, sowie das Müllhaus im Osten des Geländes. Von dort aus besteht außerdem ein direkter Anschluss an den öffentlichen Geh- und Radweg.

Die Parkplätze der angrenzenden Anton-Wölker-Schule, die auf Flur-Nr. 2069/1 bereits vorhanden sind, sollen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgebaut werden. Somit entstehen um

das Gelände herum 15 zusätzliche Parkplätze, die vom Vorhabenträger realisiert werden und insbesondere dem Besucherverkehr dienen sollen. Dabei entstehen im Südwesten sieben und im Nordwesten zwei neue Parkplätze, darunter jeweils ein behindertengerechter Stellplatz. Entlang der Straße werden sechs weitere Stellplätze errichtet. Von den neu errichteten Stellplätzen außerhalb des Grundstückes werden 12 der Wohnanlage zugeordnet. Eine genaue Zuordnung ist im Rahmen einer Verkehrsschau mit allen Beteiligten abzustimmen. Die Parkplätze werden im Sinne einer umweltbewussten Bauweise aus Rasengittersteinen hergestellt.

Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes erfolgt über einen Anschluss an den Wachenrother Weg, von dem aus die Bewohnerparkplätze erreicht werden können. Ein direkter Anschluss an den im Süden und Osten vorbeiführenden Geh- und Radweg ist ebenfalls geplant. Hierüber ist auch die Müllentsorgung gesichert, da sich das Müllhaus in unmittelbarer Nähe zum Geh- und Radweg befindet und die Mülltonnen hierüber an den Entleerungstagen an den Wachenrother Weg gebracht werden können. Hierfür soll in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes noch eine Müllsammelstelle eingerichtet werden.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an einen Schacht des Mischwasserkanals im Wachenrother Weg, auf Höhe der neu geplanten Zufahrt. Hier wird ebenfalls die Verbindung mit der Trinkwasserleitung im Grünstreifen nördlich des Wachenrother Weges hergestellt, um eine ausreichende Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Dachwasser wird in Regenauffangbehältern (Zisternen) auf der südlichen und westlichen Hausseite gesammelt und als Gieß- und Brauchwasser verwendet. Überschüssiges Wasser wird in einer Rigole versickert. Die extensive Begrünung der Dachfläche trägt außerdem zu einer hohen Verdunstung und einer Verzögerung des Abflusses von Regenwasser bei. Hierdurch können im Jahresmittel bis 60 bis 90 % des Gesamtniederschlags zurückgehalten und die Abflussspitzen bei Starkregen um 50 bis 100 % vermindert werden.

Die sonstige Erschließung mit Strom, Internet, DSL, etc. wird an die vorhandenen Leitungen im Bereich des Wachenrother Weges angeschlossen und mit dem Technikraum verbunden.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg 1998“ werden in der 6. Änderung für den Teilbereich der Flurstücke 2069, 2069/1 und teilweise 1283/1, 2068/3 und 2068/4 (Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch) weitestgehend überarbeitet. Die textlichen Festsetzungen werden dabei so angepasst, dass dem Bauherrn eine zukunftsorientierte Gestaltungsfreiheit ermöglicht und damit zu einer positiven Innentwicklung und Bebauung der freien Grundstücksfläche beigetragen werden kann.

Da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.1.1 Bauliche Nutzung



Geltungsbereich in der Planzeichnung Bebauungsplan „Wachenrother Weg 1998“ (ursprünglicher Bebauungsplan von 1998 links, 6. Änderung 2021 rechts)

Die Fläche wird nicht mehr als Mischgebiet, sondern als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Umwidmung der bisher ungenutzten Fläche für Wohnzwecke stellt aus Sicht der Stadt eine gute Möglichkeit dar, die Nachfrage nach Wohnbauland ohne Beanspruchung bedeutsamer, bisher landwirtschaftlich genutzter Außenbereichsflächen zu befriedigen.

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 - a. Wohngebäude
 - b. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c. Anlagen für Verwaltungen
 - d. Gartenbaubetriebe
 - e. Tankstellen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, um die Eigenart des Gebietes zu bewahren. Die wbg Aischgrund hat ein Gesamtkonzept für barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen erarbeitet, um ein Miteinander zu leben und zu gestalten, sich gegenseitig zu unterstützen und der Einsamkeit entgegenzuwirken. Aus diesem Grund sollen sich in Zukunft auch kleinere lokale Sozialdienste entwickeln können, die der Bewohnergemeinschaft dienen. Man möchte der Genossenschaft hierfür je nach zukünftigem Bedarf aus sozialen oder medizinischen Gründen die Umnutzung eines Teiles der geplanten Wohneinheiten für beispielsweise ein kleines Café, eine Einrichtung für Physiotherapie, eine Räumlichkeit für einen Frisörbetrieb oder ähnliches ermöglichen. Derzeit ist eine derartige Nutzung jedoch noch nicht geplant und daher auch kein Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Um den Baukörper in das Ortsbild zu integrieren und eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu vermeiden, werden generell nur drei Vollgeschosse zugelassen, ein weiteres Vollgeschoss darf maximal eine Grundfläche von 400 m² aufweisen. Mit der mehrgeschossigen Bauweise möchte die Stadt insbesondere dem Grundsatz des Flächensparens, einem der großen Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (3.1 (G)), nachkommen. Da es sich bei dem vierten Vollgeschoss lediglich um zwei Wohneinheiten handelt, die in ihrer Lage und Fläche genau definiert sind, unterstützt der Stadtrat die Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses auf einer begrenzten Grundfläche von maximal 400 m². Die ursprüngliche Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen wurde damals damit begründet, dass sich eine Bebauung entwickeln soll, die der exponierten Lage des Gebietes am Rande des Aischgrundes gerecht wird. Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre, in denen große Wohngebiete, sowie Sondergebiete für Schulen und Supermärkte entstanden sind, kann heutzutage nicht mehr von einer exponierten Lage gesprochen werden. Die Fläche ist mittlerweile sehr gut angebunden, man gelangt von hier fußläufig nicht nur zu den angrenzenden Schulen, sondern auch zu diversen Supermärkten, Ärzten, der freien Landschaft, sowie zu weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Stadt weicht deshalb im Rahmen der 6. Änderung auf der betroffenen Teilfläche bewusst von der damaligen Festsetzung ab, um dadurch zusätzlichen, dringend benötigten barrierefreien Wohnraum im Innenbereich zu schaffen. Die Lage der Wohnanlage kann heute nicht mehr als exponiert, sondern gut integriert beschrieben werden, was insbesondere für die 3. Generation, eine Erleichterung im Alltag darstellt. Das Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt und die zur Verfügung stehende Fläche effizient ausgenutzt.

Die Gebäudehöhe, ausgehend von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG), wird im Bereich von drei Vollgeschossen auf maximal 10,50 m begrenzt, insgesamt darf die Gebäudehöhe 13,00 m nicht überschreiten.

Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird festgesetzt, um eine ungeordnete Höhenentwicklung zu vermeiden und eine hochwassersichere Errichtung der Gebäude sicherzustellen. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 50 cm über der mittleren Höhe der Erschließungsstraße (Wachenrother Weg) am Bezugspunkt liegen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit kann die von der Stadt gewünschte, zulässige Bebauung, insbesondere auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden und eine flächensparende Bauweise, genau vorgegeben werden. Die Geschossflächenzahl darf maximal 1,2 betragen.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese gilt als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden gemäß Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig, um insbesondere den Brandschutz sicherzustellen.

2.1.3 Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Da die barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen in dem Konzept des Vorhabenträgers generell für Bewohner der Bevölkerungsgruppe im Alter von über 65 Jahren angedacht und größtenteils bereits reserviert sind, und

die Bewohner aufgrund der zentralen Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der ärztlichen Versorgung nicht auf ein Auto angewiesen sind, ist nur ein Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen. Für jede zweite Wohneinheit ist darüber hinaus ein Stellplatz auf den dafür vorgesehenen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz außerhalb des Grundstückes vorzusehen. Diese sollen insbesondere dem Besucherverkehr dienen, da davon auszugehen ist, dass auch Paare, die sich bereits im Ruhestand befinden und sich von ihrem großen Haus auf eine Wohnung verkleinern, auf ein zweites Auto verzichten können. Für diesen Zweck ist auch CarSharing in Planung.

Es entstehen insgesamt 38 neue Parkplätze. Davon werden, wie bereits beschrieben, 23 Stellplätze innerhalb des Grundstückes errichtet, die teilweise als Carports hergestellt werden und je nach Bedarf eine Ladeeinrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge erhalten.

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird das Parkplatzangebot ausgebaut, um zugeparkten Straßenränder im Bereich der Schule entgegenzuwirken und darüber hinaus der Wohnanlage weitere Stellplätze zuweisen zu können. Dabei werden zunächst die neun bestehenden Stellplätze, die bereits den angrenzenden Schulen zugeordnet sind, erhalten und ausgebaut. Es erfolgt eine klare Zuweisung, die im Rahmen einer Verkehrsschau mit allen Beteiligten abzustimmen ist. Im Anschluss daran entstehen im Südwesten sieben und im Nordwesten zwei neue Parkplätze, darunter jeweils ein behindertengerechter Stellplatz. Entlang der Straße „Wachenrother Weg“ werden sechs weitere Stellplätze errichtet. Von diesen insgesamt 15 zusätzlichen Stellplätzen außerhalb des Grundstückes werden 12 der Wohnanlage zugeordnet.

2.1.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird als Dachform nur ein Flachdach zugelassen. Dieses ist im Sinne des Klimawandels mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien unzulässig. Dadurch soll zum einen die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet werden, zum anderen wird dadurch das Landschaftsbild und der Charakter des Ortes bewahrt.

Unter diesem Gesichtspunkt werden auch Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Demnach sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen, neben einer Hecke zur Eingrünung, nur Zäune aus Holz oder Stahl zulässig, wobei die Zaunhöhe einschließlich Sockel maximal 1,30 m, gemessen von der angrenzenden Straßenoberkante, betragen darf.

2.2 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche erfolgt über den Wachenrother Weg im Norden, welcher bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt war. Eine ausreichend große Zufahrt, die lagernmäßig nahezu identisch mit der früheren Planung ist, sichert die Erreichbarkeit des Geländes. Darüber hinaus sind im neuen Bebauungsplan die privaten Parkplätze Nr. 9 bis 13 (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) nur direkt über den Wachenrother Weg erreichbar.

Die öffentlichen Parkplätze außerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche werden als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ festgesetzt. Details zu den Stellplätzen sind unter Punkt 2.1.3 beschrieben.

In den Geltungsbereich wurden außerdem die angrenzenden Geh- und Radwege aufgenommen, die eine Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten und nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, sowie

zur freien Natur herstellen. Der Geh- und Radweg, der entlang der Grundstücksgrenze des neuen Wohngebietes führt, wurde im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan im Bestand bereits erweitert, um eine verkehrssichere Verbindung zur Bushaltestelle der Realschule und im Anschluss daran bis nach Lonnerstadt herzustellen.

An der südwestlichen Ecke des Grundstückes wird, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, eine Fläche für die Feuerwehrzufahrt eingeplant. Hierzu wird in Abstimmung mit der Feuerwehr eine Fläche mit Schotterrasen oder alternativ Rasenwaben angelegt, die im Brandfall als Aufstellfläche der Feuerwehr dient. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und entsprechend markiert.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Stadt Höchststadt an der Aisch und ist entsprechend als Hausanschluss herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Entwässerung erfolgt, wie im Bestand der angrenzenden Wohngebiete des Bebauungsplanes „Wachenrother Weg 1998“, über den im Wachenrother Weg vorhandenen Mischwasserkanal DN800. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals erfolgt auf Höhe der neuen Zufahrt an einen bestehenden Schacht. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Rigolen auf dem eigenen Grundstück versickert. Die Dachbegrünung trägt außerdem bereits zur Abflussreduktion des Niederschlagswassers bei.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind im Wachenrother Weg ausreichend vorhanden.

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz im Wachenrother Weg, sichergestellt werden. Von der Deutschen Telekom AG wird die Stadt mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe insbesondere Abschnitt 3), zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Durchgrünung des Grundstückes

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan dargestellten Baumpflanzungen als „Hausbäume“ zwingend umzusetzen, wobei die Standorte nicht bindend sind. Zulässig sind ausschließlich heimische Laubbäume 1. Oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne).

Steingärten mit weniger als 70 % Begrünung sind unzulässig.

2.3.2 Weitere grünordnerische Maßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Pflanzung einer Hecke, die entlang der neuen Grundstücksgrenze verläuft und im Süden auf öffentlichem Grund bis auf 50 cm an den bestehenden Geh- und Radweg heranführt (siehe VE-Plan). Die vereinbarte Pflege durch die wbg Aischgrund sichert die Sauberkeit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün.

Die südlich des Geh- und Radweges bestehende Hecke als Abgrenzung zur Rothenburger Straße wird erhalten und sichert somit eine Art Ortsrandeingrünung am Ortsende von Höchststadt, da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits die freie Landschaft befindet.

Die in den Geltungsbereich aufgenommene nördliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ist ebenfalls im Bestand bereits vorhanden und soll in ihrer Funktion als Abtrennung des Gehweges von der Fahrbahn erhalten bleiben. Im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan ist diese Grünfläche jedoch nicht durchgehend, sondern wurde in der Bauausführung für Grundstückszufahrten unterbrochen.

2.3.3 Befestigte Flächen

Im Sinne des umweltbewussten Umgangs mit Natur und Boden sind befestigte Flächen auf dem Grundstück generell zu minimieren. Stellplätze, sowie Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenanteil von 20 – 25 % und ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau dieser Flächen ist ebenso wasserdurchlässig herzustellen. Asphaltbeläge sind für diese Flächen nicht zugelassen.

2.3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich liegt zu großen Teilen innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Höchststadt Nord“, innerhalb der Schutzzone III. Diese Schutzzone dient dazu, die Grundwasserüberdeckung im näheren Einzugsbereich einer Trinkwasserversorgung weitestgehend zu erhalten. Hier sind keine größeren Eingriffe in den Boden erlaubt, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf ein Minimum zu beschränken und Einrichtungen mit größerem Risikopotenzial (z.B. Industrieanlagen) sind unzulässig. Beim Ausheben der Baugrube ist ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Die Anforderungen und Einschränkungen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Höchststadt, der Gemeinde Gremsdorf und des Marktes Wachenroth vom 07.07.2016 sind zu beachten. Insbesondere auf die Anforderungen nach § 3 Nr. 5.1 (u. a. ist ein Mindestabstand der Gründungssohle zum höchsten Grundwasserstand von 2 Metern einzuhalten); Nr. 3.7 (Anforderungen an Abwasserleitungen und deren Dichtheitsprüfungen) sind zu beachten. Anlagen zur Versickerung von Abwasser ist nach § 3 Nr. 3.5 der WSG-Verordnung nicht zulässig mit Ausnahme für Anlagen zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen (§ 3 Nr. 3.6).

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher unbebaute Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) oberhalb liegender Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Insbesondere im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Südlich und östlich des Planungsgebietes verlaufen verschiedene Entwässerungsgräben, die das Oberflächenwasser angrenzender Flächen abtransportieren. Das Überschwemmungsgebiet dieser Gräben ist dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in diesem Bereich nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Stadt Höchststadt legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen. Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.4.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Rothenburger Straße und der Nähe zu dem gegenüberliegenden Supermarkt wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm der Firma IBAS (siehe Anlage) Maßnahmen bestimmt, die Wohnen trotz der Immissionen ohne Gefährdung der Gesundheit ermöglichen. Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Schutzwürdige Räume in den Bereichen der Süd- und Westfassade sind so auszuführen, dass nach außen abschließende Bauteile ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens $R'w_{ges} = 30$ dB aufweisen.
- Bei Schlafräumen der Süd- und Westfassade, die nur über Fenster belüftet werden können, an denen die Verkehrslärmimmissionen nachts mehr als 45 dB(A) betragen, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmung ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-1 zu bemessen ist. Diese Bereiche sind im IBAS-Bericht Nr. 21.12327-b01, vom 13.07.2021, in Anlage 2.2 rot und orange markiert.
- An der Südfassade müssen Schlafräume mit Fenstern ausgeführt werden, die nur zum Reinigen geöffnet werden können. Für die Belüftung dieser Räume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ sind vor den Fenstern dieser Räume verglaste Schutzbauten (z.B. Balkone mit abschirmender Verglasung) in der Art auszuführen, dass vor den offenbaren Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen, Mini-BHK) folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohn- und Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

2.4.3 Sonstige Hinweise und Informationen

Werden Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten. Diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TrVO § 17) angezeigt und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerträgen und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV hingewiesen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im überplanten Bereich sollen Anlageteile neu erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Bauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Auch die Deutsche Telekom Technik GmbH ist so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.

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 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3 UMWELTBELANGE

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Im Folgenden werden, zusätzlich zur Überprüfung der örtlichen Randbedingungen unter Punkt 1.4 und anderen im Voraus bereits erläuterten Themen, die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt:

Schutzgut	Bestandaufnahme	Zu erwartende Umweltauswirkungen
Fläche	Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.007 m ² . Davon sind 1.873 m ² bereits befestigte Straßenverkehrsflächen bzw. 470 m ² Grünflächen, die bestehen bleiben. Die zukünftig neu bebaute Fläche weist eine Größe von ca. 2.663 m ² auf und wird bisher als freie Grünfläche nur wenig genutzt.	Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, da hier auf verhältnismäßig geringer Fläche viel Wohnraum geschaffen und damit ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung beigetragen wird.
Boden	Die offene, mit Gräsern bewachsene Bodenfläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern bilden Formationen der Keupersandsteine das geologische Ausgangsgestein, das im Planungsraum in Form des Unteren Burgsandsteins vertreten ist. Daraus bilden sich hier insbesondere lehmige Sande geringer bis mittlerer Bonität.	Durch den Verlust von sandigem Boden ergeben sich Auswirkungen auf die natürliche Vegetation, den Wasserkreislauf oder die Funktion als Filter für Schadstoffe. Insbesondere durch die Festsetzungen zur Versiegelung unbebauter Flächen und die im Vorhaben- und Erschließungsplan erkenntlichen, großzügigen Garten- und Grünflächen wird dafür gesorgt, dass möglichst viel natürlicher Boden gesichert wird.
Wasser	Im Bestand sind auf der Fläche des geplanten Wohngebietes offene Bodenflächen vorhanden, südlich und östlich der Fläche verlaufen verschiedene Gräben, die das Oberflächenwasser angrenzender Flächen abtransportieren. Für die örtliche Grundwasserneubildung ist angesichts der vorherrschenden Bodenarten und topografischen Randbedingungen eine mittlere Bedeutung und nur eine geringe Filterfunktion für Schadstoffe anzunehmen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Höchststadt Nord“.	Da die Entwässerung des Oberflächenwassers über Rigolen auf dem eigenen Grundstück festgeschrieben ist werden angrenzende Gräben nicht belastet und das Oberflächenwasser kann naturverträglich versickert werden. Durch die Versiegelung kommt es zu geringem Verlust von Bodenflächen für Grundwasserneubildung. Die Bedeutung ist jedoch als eher gering einzustufen. Durch Baumaßnahmen kann das Trinkwasserschutzgebiet insbesondere durch chemische Verunreinigungen beeinträchtigt werden. Um dies zu verhindern, wurden jedoch Festsetzungen getroffen, die diese Gefahr minimieren.

Klima & Luft	<p>Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
Arten & Lebensräume	<p>Der Eingriffsraum wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Grünfläche ist außerdem von gewissen Störquellen umgeben (Rothenburger Straße, Wachenrother Weg, angrenzende Schulen und Einkaufsmärkte).</p>	<p>Verlust einer Grünfläche von geringer Bedeutung aufgrund der Lage zwischen zwei vielbefahrenen Straßen.</p> <p>Durch den Erhalt der Hecke entlang der Rothenburger Straße, sowie der geplanten neuen Hecke zur Eingrünung werden jedoch Lebensräume geschaffen bzw. erhalten, um die Artenvielfalt positiv zu beeinflussen.</p>
Orts- & Landschaftsbild	<p>Die überplanten Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar. Aufgrund der Lage am Ortseingang von Höchststadt wäre eine optische Aufwertung der bisher brach liegenden Fläche jedoch wünschenswert.</p>	<p>Das dreigeschossige Wohnhaus wird im Außenbereich großzügig begrünt und mit einer dichten Hecke eingegrünt. Durch den Erhalt der Hecken als Verkehrsbegleitgrün wird das Vorhaben auch zur Rothenburger Straße bzw. zur freien Landschaft in das Landschaftsbild integriert. Aufgrund der Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, sowie zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen, wird darüber hinaus für eine geordnete Höhenentwicklung gesorgt, sodass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.</p>
Mensch	<p>Die Lage der Fläche in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der ärztlichen Versorgung, sowie zur freien Landschaft wirken sich positiv auf die menschlichen Bedürfnisse aus.</p> <p>Durch das hohe Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Rothenburger Straße, aber zu bestimmten Tageszeiten auch durch den angrenzenden Schulparkplatz mit Bushaltestellen gehen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus.</p>	<p>Die Lärm- und Schadstoffbelastung wird sich durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändern.</p> <p>Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die aus dem beiliegenden Schallschutzgutachten hervorgehen, werden die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit minimiert. Hierzu werden verschiedene bauliche Vorkehrungen am Gebäude getroffen.</p>
Kultur- & Sachgüter	<p>Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt.</p> <p>Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter betroffen.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.</p>	

4 WEITERE UNTERLAGEN

Bebauungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 29.11.2021
Vorhaben- und Erschließungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 29.11.2021
Schalltechnische Untersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm	IBAS Ingenieurgesellschaft mbH in der Fassung vom 13.07.2021

5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

WGB Aischgrund eG
Gablونzerstr. 38
91315 HÖCHSTADT A. D. AISCH

Messstelle n. § 29b BImSchG
VMPA-Prüfstelle n. DIN 4109

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH
Nibelungenstraße 35
95444 Bayreuth

Telefon 09 21 - 75 74 30
Fax 09 21 - 75 74 34 3
info@ibas-mbh.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

wi/he-21.12327-b01

13.07.2021

WOHNBEBAUUNG WACHENROTHER WEG, HÖCHSTADT A. D. AISCH

Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm

Bericht-Nr.: 21.12327-b01

Auftraggeber: WGB Aischgrund eG
Gablونzerstr. 38
91315 Höchstadt a. d. Aisch

Bearbeitet von: G. Witt

Berichtsumfang: Gesamt 35 Seiten, davon
Textteil 28 Seiten
Anlagen 07 Seiten

	Inhaltsübersicht	Seite
1.	Situation und Aufgabenstellung	3
2.	Grundlagen	4
	2.1 Unterlagen und Angaben	4
	2.2 Literatur	4
3.	Bewertungsmaßstäbe und Anforderungen	6
	3.1 Schallschutz im Städtebau	6
	3.2 Verkehrslärm (Lärmvorsorge)	8
	3.3 Lärmsanierungsgrenzwerte	8
	3.4 Außenwohnbereich	10
	3.5 Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm	11
4.	Schallemissionen Straßenverkehrslärm	13
5.	Schallemissionen Gewerbelärm	14
	5.1 Sondergebiete im BPlan "SB - Warenhaus Rothenburger Straße"	14
	5.2 Bushaltestelle und Parkplatz zwischen Schule und Wohnbebauung	15
6.	Schallimmissionen	17
	6.1 Berechnungsverfahren	17
	6.2 Ergebnisse und Beurteilung	17
7.	Passive Schallschutzmaßnahmen	23
	7.1 Passiver Schallschutz an Fenstern und Fassaden	23
8.	Vorschlag für eine textliche Festsetzung	25
9.	Zusammenfassung	27

1. Situation und Aufgabenstellung

Die WBG Aischgrund eG plant die Errichtung einer Wohnbebauung zwischen dem Wachenrother Weg und der Rothenburger Straßen in Höchststadt a. d. Aisch. Derzeit ist das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wachenrother Weg 1998" als Mischgebiet ausgewiesen. Da mit der vorgesehenen Bebauung nicht die ausgewiesene Nutzung als Mischgebiet realisiert werden kann, soll für die geplante Wohnbebauung eine Bebauungsplanänderung angestrebt werden, wobei für das Planungsgebiet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geplant ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist der einwirkende Gewerbe- und Verkehrslärm zu ermitteln und entsprechend den einschlägigen Normen und Richtlinien zu beurteilen.

Hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkungen sind die südlich der Planfläche ausgewiesenen gewerblich genutzten Grundstücke zu betrachten. Entsprechend den vorliegenden Angaben sind für diese Flächen (Einkaufsmarkt) in einem Bebauungsplan /2.1.2/ flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Zudem sind die westlich des Planungsgebiets vorhandenen Bushaltestellen und Parkplätze für die Anton-Wölker-Volksschule zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen ist die unmittelbar südlich vorbeiführende Rothenburger Straße zu betrachten.

2. Grundlagen

2.1 Unterlagen und Angaben

Folgende Unterlagen wurden den Untersuchungen zu Grunde gelegt.

- 2.1.1 Wohnbebauung Wachenrother Weg, Freiflächengestaltungsplan - Var. 2, M = 1:100, Stand 07.06.2021;
- 2.1.2 Stadt Höchstadt, Bebauungsplan "SB - Warenhaus Rothenburger Straße", M = 1:1.000, vom 22.07.2002
- 2.1.3 Geodaten (Geländemodell Gitterweite 1 m und ALKIS Flurkarte) der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 05.02.2021;
- 2.1.4 E-Mail von Herrn Ettl, Angaben zur Parkplatzfrequentierung, am 01.07.2021
- 2.1.5 E-Mail von Herrn Ettl, Ergebnisse einer Geschwindigkeitsmessung auf der Rothenburger Straße und Angaben zu den erfassten Verkehrsmengen, Messzeitraum vom 29.06.2021 bis zum 07.07.2021, vom 07.07.2021;

2.2 Literatur

Folgende Normen, Richtlinien und weiterführende Literatur wurden für die Bearbeitung herangezogen.

- 2.2.1 DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002;
- 2.2.2 Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987;
- 2.2.3 RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019;

- 2.2.4 Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, - VLärmSchR 97 -, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997, Sachgebiet 12.1: Lärmschutz, Verkehrsblatt Heft 12/1997, geändert mit Schreiben StB 13/7144.2/01/1206434 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vom 25. Juni 2010;
- 2.2.5 Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB), April 2021.
- 2.2.6 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269);
- 2.2.7 Sechste AVwV vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, GMBI. Nr. 26), zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5);
- 2.2.8 DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen Januar 2018;
- 2.2.9 DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau – Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018;
- 2.2.10 Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, August 2007.

3. Bewertungsmaßstäbe und Anforderungen

3.1 Schallschutz im Städtebau

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" /2.2.1/ konkretisiert.

Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben:

- a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten

tags	50 dB(A)
nachts	40 bzw. 35 dB(A)

- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

tags	55 dB(A)
nachts	45 bzw. 40 dB(A)

- c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen

tags	55 dB(A)
nachts	55 dB(A)

- d) Bei besonderen Wohngebieten (WB)

tags	60 dB(A)
nachts	45 bzw. 40 dB(A)

e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags	60 dB(A)
nachts	50 bzw. 45 dB(A)

f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

tags	65 dB(A)
nachts	55 bzw. 50 dB(A)

g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags	45 bis 65 dB(A)
nachts	35 bis 65 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten und der höhere für Verkehrsgeräusche.

Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Die vorgenannten Werte sind demnach keine Grenzwerte. Von ihnen kann bei Überwiegen anderer Belange als der des Schallschutzes abgewichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung) ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann.

3.2 Verkehrslärm (Lärmvorsorge)

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 /2.2.1/ gelten "für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen" folgende Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2.2.6/, die höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/:

- In reinen und **allgemeinen Wohngebieten** und Kleinsiedlungsgebieten

tags **59 dB(A)**

nachts **49 dB(A)**

- In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags 64 dB(A)

nachts 54 dB(A).

Vorliegend ist die 16. BImSchV /2.2.6/ nicht unmittelbar anwendbar, die in ihr benannten Regelungen und Werte können aber im Rahmen der Planung erforderlichenfalls als Abwägungshilfe eine Rolle spielen.

3.3 Lärmsanierungsgrenzwerte

Unverändert fortbestehende Straßen bzw. Schienenverkehrswege unterliegen nicht der Verkehrslärmschutzverordnung. Für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen, an Staatsstraßen und an Bahnstrecken bestehen Programme des Bundes und des Freistaates Bayern.

Die Regelungen zum Verfahrensablauf für Straßen ergeben sich aus den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR-97, in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 (RLS-19) /2.2.3/.

Gemäß diesen Richtlinien wurden folgende Immissionsgrenzwerte für die Lärmsanierung festgelegt.

- an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen, in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten

Tag: 70 dB(A)

Nacht: 60 dB(A)

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

Tag: 72 dB(A)

Nacht: 62 dB(A).

Vorgenannte Werte werden auch verwendet, wenn die Grenzen zur Gesundheits- bzw. Eigentumsgefährdung überprüft werden (vgl. BVerGE 87, 332 (382); BGH vom 25.03.1993 NVwZ 1993, 1700: "... nach der Rechtsprechung ist die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Verkehrslärmimmissionen in Wohngebieten im Allgemeinen bei Werten von 70 bis 75 dB(A) tagsüber und von 60 bis 65 dB(A) nachts anzusetzen ...").

Ergänzend wird angeführt, dass seit dem 01.08.2020 folgende niedrigere Auslösewerte für die Lärmsanierung gelten:

- an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen, in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten

Tag: 64 dB(A)

Nacht: 54 dB(A)

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

Tag: 66 dB(A)

Nacht: 56 dB(A).

Die Auslösewerte für die Lärmsanierung sind im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls nicht unmittelbar anwendbar, diese Werte können aber im Rahmen der Planung erforderlichenfalls als Abwägungshilfe eine Rolle spielen.

3.4 Außenwohnbereich

Unter Ziffer XVII. 49 ist in den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen zum Begriff "Außenwohnbereich" folgendes ausgeführt.

"...

(1) *Das Wohnen umfasst auch die angemessene Nutzung des Außenwohnbereiches. Zum Außenwohnbereich zählen*

- *baulich mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen, wie z. B. Balkone, Loggien, Terrassen, sog. bebauter Außenwohnbereich,*
- *sonstige zum Wohnen im Freien geeignete und bestimmte Flächen des Grundstücks, sog. unbebauter Außenwohnbereich. Hierzu zählen z.B. auch Gartenlauben, Grillplätze.*

(2) *Ob Flächen tatsächlich zum "Wohnen im Freien" geeignet und bestimmt sind, ist jeweils im Einzelfall festzustellen.*

..."

Eine Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen ist gemeinhin nur zur Tagzeit gegeben. In der Regel ist für eine angemessene Nutzung des Außenwohnbereiches die Einhaltung des Orientierungswerts der DIN 18005 /2.2.1/ in einem allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) anzustreben.

Unter Abstrichen beim Schallschutzniveau können bei Außenwohnbereichen auch höhere Immissionspegel toleriert werden. Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu der ungestörten Kommunikation unter diesen Voraussetzungen gegeben ist, sieht die Rechtsprechung¹ bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche mit Beurteilungspegeln $L_r > 62$ dB(A) werden i. A. dann erforderlich, wenn einer Wohnung zugeordnete Außenbereiche ausschließlich zur lärmzugewandten Seite liegen. Weist eine Wohnung auf einer lärmabgewandten Seite einen nutzbaren Außenbereich auf, dann müssen vorgesehene Außenbereiche auf der lärmzugewandten Seite nicht durch bauliche Maßnahmen geschützt werden.²

¹ z. B. Bundesverwaltungsgericht, BVerwG 4 A 1075.04, Urteil vom 16.03.2006, hier zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung;

² Bundesverwaltungsgericht, 4 CN 2.06, Urteil vom 22.03.2007;

3.5 Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm

Für Geräuschemissionen von gewerblichen Anlagen (Gewerbelärm) sind die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ praktisch verbindlich. Sobald die Planungen des Wohngebietes realisiert werden, findet das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), und in seiner Folge die aktuell gültige TA Lärm /2.2.7/ Anwendung. Darin sind Immissionsrichtwerte genannt, die sich zahlenmäßig mit den Orientierungswerten (für Gewerbelärm) der DIN 18005 /2.2.1/ decken. Diese Immissionsrichtwerte werden im Verwaltungsvollzug als Grenzwerte angesetzt.

Ausgehend von der Einstufung der Gebiete, in der sich die maßgebenden Immissionsorte befinden, sind folgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden heranzuziehen:

a) in Industriegebieten (GI) 70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten (GE)

tags 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

c) in urbanen Gebieten (MU)

tags 63 dB(A)

nachts 45 dB(A)

d) in Kerngebieten (MK), Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

e) in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

f) in reinen Wohngebieten (WR)

tags	50 dB(A)
nachts	35 dB(A)

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags	45 dB(A)
nachts	35 dB(A).

Die o. g. Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	06:00 – 22:00 Uhr
nachts	22:00 – 06:00 Uhr.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Stunde (z. B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kurgebiete und Krankenhäuser ist ferner für folgende Zeiten, bei der Ermittlung des Beurteilungspegels, die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

an Werktagen:	06:00 – 07:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr;
an Sonn- und Feiertagen:	06:00 – 09:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr.

Gemäß TA Lärm /2.2.7/ wird als maßgeblicher Immissionsort derjenige Ort im Einwirkungsbereich der Anlage bezeichnet, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach der TA Lärm /2.2.7/ vorgenommen wird.

4. Schallemissionen Straßenverkehrslärm

Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Rothenburger Straße. Hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Straße.

Für die Ermittlung der Verkehrslärmemissionen wurden von der Stadt Höchststadt über einen Zeitraum von 7 Tage Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt, wobei auch die jeweiligen Verkehrsmengen erfasst wurden /2.1.5/. Die Ergebnisse der Zählung wurden über den Erfassungszeitraum auch stundenweise ausgewertet, so dass auch eine Zuordnung für die Tag- und Nachtzeit möglich ist.

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Angaben wurden eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 6379 Kfz/24h ermittelt. Die detaillierte Auswertung zeigt, dass 93,5 % des Verkehrs in der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr stattfindet. In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr fahren 6,5 % der erfassten Fahrzeuge.

Eine Aufteilung der Verkehrsmengen in Pkw-Verkehr und SV-Verkehr war mit der durchgeführten Verkehrserfassung nicht möglich.

Bei der schalltechnischen Untersuchung ist die künftige Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen. Eine detaillierte Verkehrsprognose, aus der die künftig zu erwartende Verkehrsbelastung entnommen werden kann, liegt nicht vor.

Um mögliche Verkehrsmengensteigerungen zu berücksichtigen, wird von einer jährlichen Zunahme der Verkehrsstärke von 1 % ausgegangen. Es wird die Verkehrsstärke für das Jahr 2035 prognostiziert. Eine Hochrechnung nach der RAS-Q 96, die lediglich eine Prognose bis zum Jahr 2015 enthält, würde für das Jahr 2035 eine geringere Zunahme als bei einer jährlichen Steigerung um 1 % ergeben. Somit liegt die gewählte Vorgehensweise (Steigerung von 1 % pro Jahr) auf der schalltechnisch sicheren Seite.

Für die Berechnungen der Schallemissionen nach den RLS-19 /2.2.3/ wurde die Aufteilung der Lkw-Anteile p1 und p2 anteilmäßig nach RLS-19, Tabelle 1, Zeile 4, für eine Gemeindestraße vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die zur Ermittlung der Emissionspegel angesetzt Ausgangsdaten angeführt.

Tabelle 1: Ausgangsdaten und Schallemissionspegel der Rothenburger Straße, Prognose 2035

Kenngröße	Rothenburger Straße	
	tags	nachts
maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M [Kfz/h]	428,5	59,6
Lkw-Anteil p1 [%]	3	3
Lkw-Anteil p2 [%]	4	4
zul. Geschwindigkeit v [km/h]	50	50
Straßenbelag	nicht geriffelter Gußasphalt	
Emissionspegel L_w^t	80,9	72,3

5. Schallemissionen Gewerbelärm

5.1 Sondergebiete im B-Plan "SB - Warenhaus Rothenburger Straße"

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes "SB - Warenhaus Rothenburger Straße" /2.1.2/ wurden für die Sondergebietsflächen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Es wurden zwei Flächen definiert, für die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel in den Festsetzungen ausgewiesen wurden:

Tabelle 2: flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß Bebauungsplan

Fläche	flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tags	nachts
F1	60 dB(A)/m ²	58 dB(A)/m ²
F2	60 dB(A)/m ²	44 dB(A)/m ²

Genauere Vorgaben zur Schallausbreitungsberechnung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel liegen nicht vor. Für die weiteren Betrachtungen wurden Flächenquellen mit einer Höhe von $h = 2 \text{ m}$ definiert, für die die vorher angeführten flächenbezogenen Schallleistungspegel angesetzt wurden.

5.2 Bushaltestelle und Parkplatz zwischen Schule und Wohnbebauung

Westlich des Planungsgebiets befinden sich Bushaltestellen und Parkplätze für die Anton-Wölker-Volksschule. Entsprechend den vorliegenden Angaben halten an den Bushaltestellen während der Tagzeit bis zu 60 Busse pro Tag. Hierbei handelt es sich um Schulbusse und Linienbusse. Für den Pkw-Parkplatz kann entsprechend den vorliegenden Angaben davon ausgegangen werden, dass im Zeitraum von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr ca. 200 Pkw den Parkplatz anfahren.

Die Berechnungen bezüglich der Parkplatzlärmissionen erfolgten nach der vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz erstellten Parkplatzlärmstudie /2.2.10/. Es wurde das "zusammengefasste" Verfahren angewandt. Bei diesem Verfahren werden die Schallemissionen des eigentlichen Parkvorganges und die Emissionen des Zufahrverkehrs gemeinsam ermittelt. Für die Parkplatzflächen ist nach dem "zusammengefassten" Verfahren folgender Schallleistungspegel anzusetzen:

$$L_W = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg (B * N)$$

Hierbei bedeutet:

- L_W = Schallleistungspegel;
- L_{W0} = Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde (63 dB(A));
- K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart;
- K_I = Zuschlag für die Impulshaltigkeit;
- K_D = Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs;
- K_{StrO} = Zuschlag für den Fahrbahnbelag;
- N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde);
- B = Bezugsgröße.

In der nachfolgenden Tabelle sind die angesetzten Ausgangsdaten und die sich für die Parkplatzeinflächen ergebenden Schallleistungspegel angeführt.

Tabelle 3: Emissionen Pkw-Parkplatz

Parameter	Bushaltestelle 1	Pkw-Parkplatz
Anzahl der Parkbewegungen tags	2 * 60	2 * 200
Anzahl der Parkbewegungen nachts	0	0
angesetzt Stellplatzanzahl	6	20
Bewegungshäufigkeit N je Stellplatz und Stunde tags nachts	1,25 --	1,25 --
Zuschlag für die Parkplatzart K _{PA} [dB(A)]	10	3
Zuschlag für die Impulshaltigkeit K _I [dB(A)]	4	4
Pegelerhöhung infolge Durchfahr- und Parksuchverkehr K _D [dB(A)]	0	2,6
Zuschlag für den Fahrbahnbelag (Asphalt) K _{StrO} [dB(A)]	0	0
Schallleistungspegel L_w [dB(A)] tags nachts	85,8 --	86,6 --

Diese Schallleistungspegel werden als Flächenschallquellen mit einer Höhe von h = 0,50 m bzw. h = 1,0 m angesetzt.

6. Schallimmissionen

6.1 Berechnungsverfahren

Die vorgenommenen Berechnungen wurden mit Hilfe einer EDV-Anlage durchgeführt. Es wurden alle für die Berechnungen relevanten Gegebenheiten (Schallquellen, Gebäude, usw.) in den Rechner eingegeben. Diese Daten stellen ein Modell der zu betrachtenden Wirklichkeit dar.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm erfolgte nach den RLS-19 /2.2.3/.

Für den Gewerbelärm diente als Berechnungsgrundlage die DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien". In dieser Norm wird ein auf alle Schallquellen anwendbares Verfahren für die Berechnung der Schallausbreitung angegeben. Der Wert für die meteorologische Korrektur wurde mit $C_{\text{met}} = 0$ dB angesetzt. Die so berechneten Pegel sind "Mitwind-Mittelungspegel" L_{AT} (DW).

Die im Rechner gespeicherten Daten sind in den Lageplänen im Anhang dargestellt. Es wurde das anerkannte und qualitätsgesicherte Programm CadnaA³ verwendet.

6.2 Ergebnisse und Beurteilung

6.2.1 Straßenverkehrslärm

Die Ergebnisse sind den Lageplänen der **Anlagen 2.1 und 2.2**, jeweils für das maßgebliche Geschoss, getrennt für die Tag- und Nachtzeit, zu entnehmen.

Auf der Planungsfläche berechnen sich folgende maximalen Immissionspegel für das maßgebliche Geschoss der jeweiligen Teilbereiche.

³ Programmversion 2021 MR1 (32 Bit); qualitätsgesichert nach DIN 45687:2006-05 (D); Akustik – Software - Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien – Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen

Tabelle 4: Verkehrslärm, maßgebliches Geschoss

Fassade	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Südfassade zur Rothenburger Straße	bis 62 dB(A)	bis 54 dB(A)
Westfassade zum Parkplatz	bis 57 dB(A)	bis 49 dB(A)
Nord- und Ostfassade zum "Innenhof"	bis 49 dB(A)	bis 41 dB(A)

Bei der Beurteilung der Lärmsituation sind folgende Orientierungs- bzw. Grenzwerte heranzuziehen.

Tabelle 5: Beurteilung Verkehrslärm

Bereich	Ein- stufung	Orientierungs- werte der DIN 18005	Immissions- grenzwerte der 16. BImSchV für WA	Immissions- grenzwerte der 16. BImSchV für MI	Grenzwerte zur Gesundheits- gefährdung
		tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]
geplantes Wohngebiet	WA	55 / 45	59 / 49	64 / 54	70...75 / 60...65

Tagzeit:

Beim Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /2.2.1/ für ein allgemeines Wohngebiet erkennt man, dass zur Tagzeit der Orientierungswert von 55 dB(A) an der Südfassade deutlich überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert für ein MI-Gebiet wird an diesen Fassaden noch eingehalten.

An den übrigen Fassaden wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im Wesentlichen eingehalten. Lediglich in einem kleinen Teilbereich der Westfassade berechnen sich Beurteilungspegel von 57 dB(A). Hier wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet noch eingehalten.

Nachtzeit:

Beim Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /2.2.1/ für ein allgemeines Wohngebiet erkennt man, dass zur Nachtzeit der Orientierungswert von 45 dB(A) an der Süd- und Westfassade deutlich überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert für ein MI-Gebiet wird an diesen Fassaden gerade noch eingehalten bzw. erreicht. An der Westfassade wird der Immissionsgrenzwert für ein allgemeines Wohngebiet noch eingehalten.

An den übrigen Fassaden wird der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten.

Beurteilung:

Insbesondere an der Südfassade des geplanten Gebäudes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ deutlich überschritten.

Gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV /2.2.6/ bzw. entsprechend den VLärmSchR 97 /2.2.4/, Punkt 11, hat *"der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz"*.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Schirmwände entlang der Straße) sind im Hinblick auf die geplante Höhe des Gebäudes nicht für die Obergeschosse wirksam und könnten mit der erforderlichen Höhe nicht realisiert werden.

Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob die Überschreitung der Orientierungswerte toleriert werden kann. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 /2.2.1/ wird hierzu angeführt, dass

".. bei vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen kann grundsätzlich mittels passiver Maßnahmen bewältigt werden. Insbesondere bis zu den Grenzwerten der 16. BImSchV /2.2.6/ für ein Mischgebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gut beherrschbar. Zu Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse empfehlen wir daher, passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftigen Räume an der Südfassade vorzusehen und durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abzusichern.

Die Außenwohnbereiche sind an der Süd- und Westfassade des Gebäudes geplant. An der Westfassade wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im Wesentlichen eingehalten. An der Südfassade betragen die Überschreitungen bis zu 7 dB(A). Damit wird der Schwellenwert (vgl. Kapitel 3.4) von 62 dB(A) noch nicht überschritten. Obwohl es entsprechend der Rechtsprechung noch nicht erforderlich ist, empfehlen wir für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Balkone eine schallabschirmende Verglasung vorzusehen. Zudem sollten die Untersichten der Balkone schallabsorbierend verkleidet werden.

Im Rahmen der Abwägung kann möglicherweise berücksichtigt werden, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes existiert. Demnach könnte in Teilbereich des Geländes bereits eine Wohnbebauung errichtet werden.

6.2.2 Gewerbelärm

Mit den vorher angeführten Ausgangsdaten berechnen sich an den Immissionsorten die nachfolgend angeführten Immissionspegel. Die Berechnungsergebnisse sind als Gebäudelärmkarte in **Anlage 1.1 und 1.2** dargestellt.

Tabelle 6: Beurteilung Gewerbelärm

maßgeblicher Immissionsort	Einstufung	Immissionsrichtwerte der TA Lärm [dB(A)] tags/nachts	max. Beurteilungspegel [dB(A)] tags/nachts
Südfassade zur Rothenburger Straße	WA	55 / 40	51 / 44
alle übrigen Fassaden	WA	55 / 40	52 / 35

Beim Vergleich der Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten erkennt man, dass die schalltechnischen Anforderungen zur Tagzeit am geplanten Gebäude eingehalten werden.

Zur Nachtzeit ergeben sich an der Südfassade des Gebäudes Überschreitungen des Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB(A).

Beurteilung:

Im Gegensatz zum Verkehrslärm kann beim Gewerbelärm eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht im Rahmen der Abwägung toleriert werden, da beim Gewerbelärm das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), und in seiner Folge die aktuell gültige TA Lärm /2.2.7/ Anwendung findet. Im vorliegenden Fall wird an der Südfassade der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) zur Nachtzeit um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit ist vor den Fenstern von Schlafräumen (dazu gehören auch Kinderzimmer) einzuhalten, da diese Räume ein erhöhtes Ruhebedürfnis zur Nacht erfordern. Vor Räumen, die im Hinblick auf die Nutzung nur zur Tagzeit schutzbedürftig sind und kein erhöhtes Ruhebedürfnis zur Nachtzeit erfordern, wie beispielsweise Wohnzimmer, ist die Einhaltung des Nachtwerte nicht erforderlich. Hier ist es ausreichend, wenn tags und nachts der Immissionsrichtwert zu Tagzeit eingehalten wird.

Dies bedeutet, dass an der Südfassade keine Immissionsorte von Schlafräumen errichtet werden dürfen. Dies bedeutet, dass bei Schlafräumen, die aus architektonischen Gründen an der Südfassade erreicht werden müssen, nur Fenster ausgeführt dürfen werden, die lediglich zum Reinigen geöffnet werden dürfen. Für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Alternativ sind vor den Fenstern der Schlafräume verglast Schutzvorbauten (z. B. Balkone mit abschirmender Verglasung) derart auszuführen, dass dauerhaft sichergestellt ist, dass 0,5 m vor den offenbaren Fenstern von Schlafräumen der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

Diese Anforderungen an die Schlafräume der Südfassade sind planungsrechtlich abzusichern.

7. Passive Schallschutzmaßnahmen

7.1 Passiver Schallschutz an Fenstern und Fassaden

7.1.1 Allgemeines

Um gesund Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm sind die erforderlichen Maßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu berechnen. In Bayern ist derzeit im Rahmen der Technischen Baubestimmungen (BayTB) – Stand April 2021 – die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" /2.2.8/ eingeführt.

Die Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm an der Süd- und an der Westfassade der geplanten Wohnbebauung sind für die schutzbedürftigen Räume vorzusehen und in den textlichen Festsetzungen vorzuschreiben.

7.1.2 Anforderungen

Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohngebäude richtet sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel, der entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 /2.2.9/ aus der Summe der Verkehrslärmimmissionen und der zulässigen Gewerbelärmimmissionen zu bestimmen ist. Die Gewerbelärmimmissionen werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /2.2.7/ für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) angesetzt. Zu diesen in Summe einwirkenden Immissionen ist bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren.

Da an der Südfassade der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2.2.7/ zur Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten wird, ist an dieser Fassade nachts der tatsächlich einwirkende Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Bei dem Nachweisverfahren der DIN 4109-1:2018-01 /2.2.8/ wird zunächst der Tagwert für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen. Sofern die Differenz der Gesamtmissionen zwischen dem Tagwert und dem Nachtwert weniger als 10 dB(A) beträgt, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für die Schlafräume aus dem Summen-Beurteilungspegel zur Nachtzeit, unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 10 dB(A) + 3 dB(A).

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für das maßgebende Geschoss sind in den folgenden Anlagen dargestellt:

Anlage 3.1: maßgeblicher Außenlärmpegel, nach DIN 4109-2:2018-01, für alle schutzbedürftigen Räume mit einer Schutzbedürftigkeit zur Tagzeit (wie z. B. Wohnzimmer, Büros, usw.);

Anlage 3.2: maßgeblicher Außenlärmpegel, nach DIN 4109-2:2018-01, für alle schutzbedürftigen Räume mit einer erhöhten Schutzbedürftigkeit zur Nachtzeit (wie z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, usw.);

Der Nachweis ist für schutzbedürftige Räume zu erbringen. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume, und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung des im voranstehenden Abschnitt beschriebenen bzw. in **Anlage 3** im Anhang dargestellten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) sowie der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Es gilt zudem die Mindestanforderung: $R'_{w,\text{ges}} \geq 30 \text{ dB}$.

Die Einhaltung dieser resultierenden gesamten Schalldämm-Maße ist bei der Bebauung entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 /2.2.8/ nachzuweisen.

Normative Vorgaben, ab welchem Außenlärmpegel schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, gibt es nicht. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 /2.2.2/ wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist.

Aus diesem Grund sollten bei allen Schlafräumen, die über Fenster belüftet werden, an denen der Verkehrslärm mehr als 45 dB(A) beträgt, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, mit denen ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet werden kann. Die entsprechenden Fassaden sind im Lageplan der **Anlage 2.2** dargestellt und orange bzw. rot markiert.

8. Vorschlag für eine textliche Festsetzung

In den textlichen Festsetzungen kann beispielsweise folgende Formulierung aufgenommen werden:

A) Passiver Schallschutz Verkehrslärm:

"...
Nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, sind alle Gebäude bei der Neuerrichtung so auszuführen, dass nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maße von mindestens $R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB}$ aufweisen.

An der Süd- und Westfassade sind für die Bereiche, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu treffen:

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ ergibt sich gem. DIN 4109-1:2018-01 zu:

Anforderung gem. DIN 4109-1:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a kann dem IBAS-Bericht Nr. 21.12327-b01, vom 13.07.2021, Anlage 3, entnommen werden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen der Süd- und Westfassade, die nur über Fenster belüftet werden können, an denen die Verkehrslärmimmissionen nachts mehr als 45 dB(A) betragen, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmung ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen ist. Diese Bereiche sind im IBAS-Bericht Nr. 21.12327-b01, vom 13.07.2021, in der Anlage 2.2 rot bzw. orange markiert.

Ein Nachweis gem. DIN 4109-1:2018-01 für das Gebäude im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise:

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

..."

A) Schallimmissionsschutz Gewerbelärm

"...

An der Südfassade müssen Schlafräume (dazu gehören auch Kinder- und Gästezimmer) entweder mit Fenstern aufgeführt werden, bei denen sichergestellt wird, dass diese nur zum Reinigen geöffnet werden dürfen. Für eine ausreichende Belüftung dieser Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Alternativ sind vor den Fenstern der Schlafräume an der Südfassade verglaste Schutzvorbauten (z. B. Balkone mit abschirmender Verglasung) in derart auszuführen, dass dauerhaft sichergestellt wird, dass 0,5 m vor den offenbaren Fenstern von Schlafräumen der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

..."

9. Zusammenfassung

Der in der Stadt Höchststadt bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Wachenrother Weg 1998", mit dem ein Mischgebiet ausgewiesen wurde, soll geändert werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geplant.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Sondergebiet, das im Rahmen des Bebauungsplanes "SB - Warenhaus Rothenburger Straße" ausgewiesen wurden. Auf diesem Sondergebiet befinden sich Einkaufsmärkte, von denen Gewerbelärm auf das Planungsgebiet einwirkt. Zudem sind westlich des Planungsgebiets Bushaltestellen und Parkplätze für die Anton-Wölker-Volksschule vorhanden. Von diesen Parkplatzflächen wirkt ebenfalls Gewerbelärm auf das geplante Wohngebiet ein.

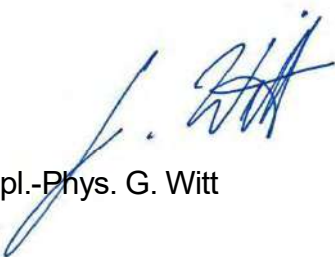
Die hinsichtlich des Gewerbelärms durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass an der Südfassade der geplanten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Aus diesem Grund dürfen die Schlafräume an der Südfassade entweder nur mit Fenstern, die lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen, ausgestattet werden. Alternativ sind vor den Fenstern der Schlafräume Schallschutzvorbauten (z. B. verglaste Balkone oder vergleichbare Bauwerke) auszuführen, mit denen sichergestellt werden kann, dass 0,5 m vor den Fenstern der Schlafräume der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) dauerhaft eingehalten werden kann.

Südlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich zudem die innerörtliche stark befahrene Rothenburger Straße. Die für diese Straße durchgeführten Verkehrslärmuntersuchungen zeigen, dass an der Wohnbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden gerade noch eingehalten.

Im Hinblick auf die Höhe der geplanten Bebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung nicht möglich. Sofern die Überschreitungen der Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung toleriert werden, können gesunde Wohnverhältnisse mittels passiver Maßnahmen bewältigt werden, die planungsrechtlich festzusetzen sind. Insbesondere bis zu den Grenzwerten der 16. BImSchV für ein Mischgebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gut beherrschbar.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone) empfehlen wir, an der Südfassade im Bereich der Balkone eine schallabschirmende Verglasung vorzusehen. Zudem sollten die Untersichten der Balkone schallabsorbierend verkleidet werden.

IBAS GmbH

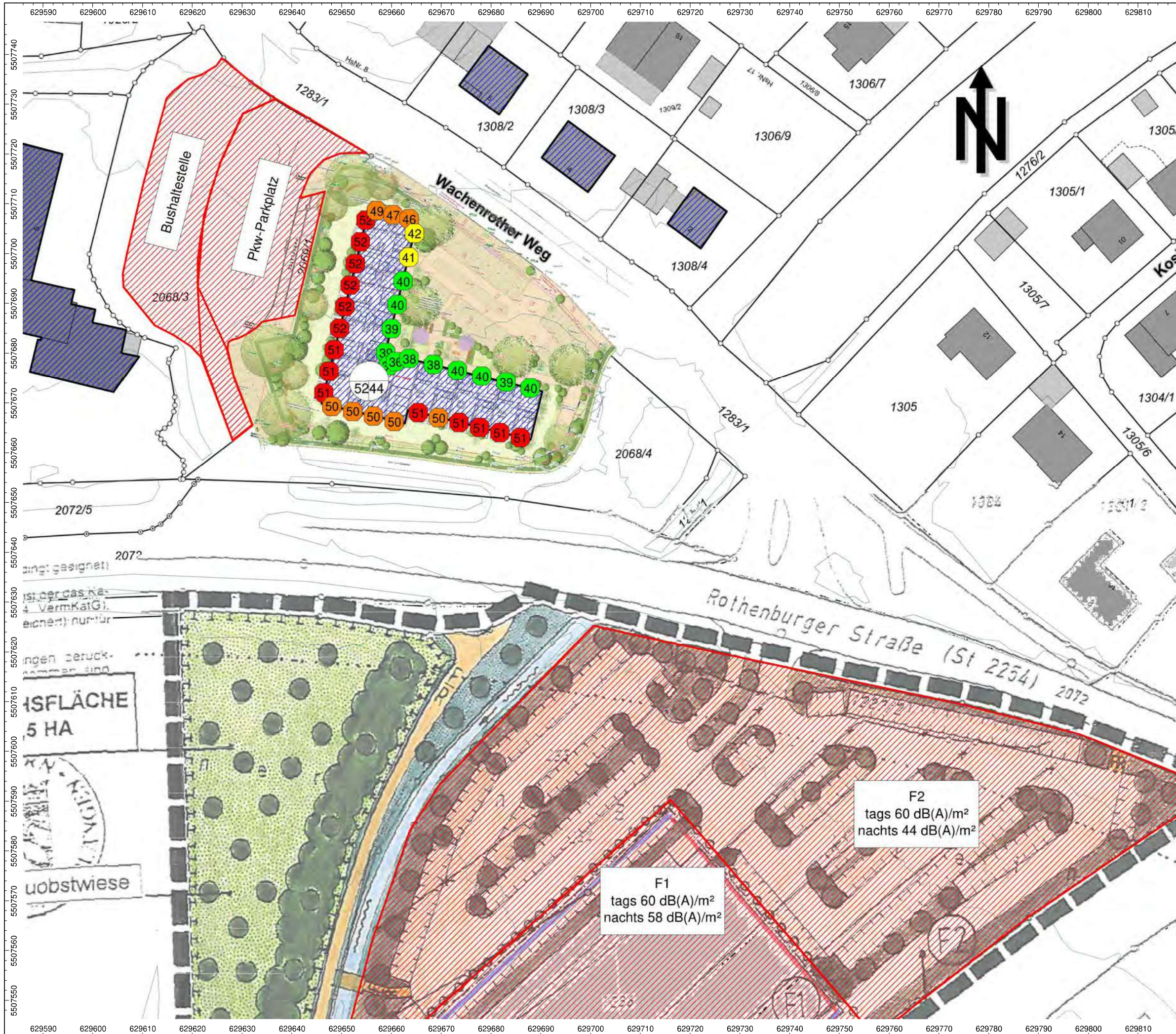


Dipl.-Phys. G. Witt

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die untersuchten Gegenstände.

Auftrag: 21.12327-b01 Anlage: 1.1
 Projekt: Wohnbebauung
 Wachenrother Weg
 Ort: Höchststadt a. d. Aisch

Gewerbelärm
 Gebäudelärmkarte
 4-geschossige Bebauung
 ungünstigstes Geschoss
 Tagzeit



- ... ≤ 35 dB(A)
- 35 < ... ≤ 40 dB(A)
- 40 < ... ≤ 45 dB(A)
- 45 < ... ≤ 50 dB(A)
- 50 < ... ≤ 55 dB(A)
- 55 < ... ≤ 60 dB(A)
- 60 < ... ≤ 65 dB(A)
- 65 < ... ≤ 70 dB(A)

- Legende**
- Flächenquelle
 - Straße
 - Haus
 - Höhenlinie
 - Hausbeurteilung
 - Rechengebiet

Maßstab 1:750
 (im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK
 Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
 Tel.: 0921/757430
 email: info@ibas-mbh.de
 2112327_b01_wi_v2.cna, 13.07.2021

F1
 tags 60 dB(A)/m²
 nachts 58 dB(A)/m²

F2
 tags 60 dB(A)/m²
 nachts 44 dB(A)/m²

Auftrag: 21.12327-b01 Anlage: 1.2
 Projekt: Wohnbebauung
 Wachenrother Weg
 Ort: Höchststadt a. d. Aisch

Gewerbelärm
 Gebäudelärmkarte
 4-geschossige Bebauung
 ungünstigstes Geschoss
 Nachtzeit



- ... <= 35 dB(A)
- 35 < ... <= 40 dB(A)
- 40 < ... <= 45 dB(A)
- 45 < ... <= 50 dB(A)
- 50 < ... <= 55 dB(A)
- 55 < ... <= 60 dB(A)
- 60 < ... <= 65 dB(A)
- 65 < ... <= 70 dB(A)

- Legende**
- Flächenquelle
 - Straße
 - Haus
 - Höhenlinie
 - Hausbeurteilung
 - Rechengebiet

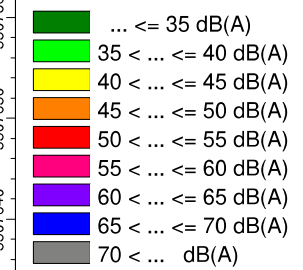
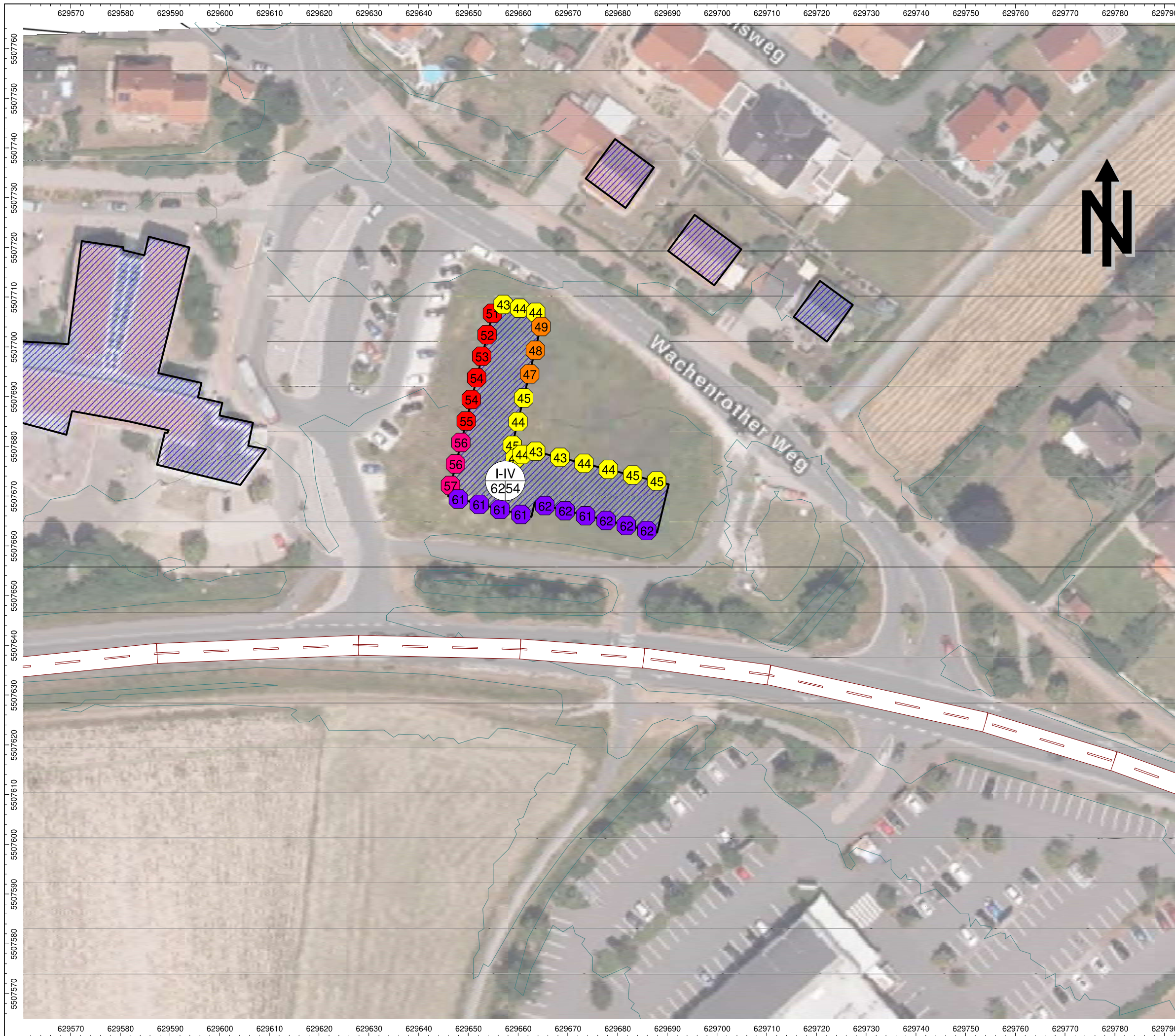
Maßstab 1:750
 (im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK
 Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
 Tel.: 0921/757430
 email: info@ibas-mbh.de
 2112327_b01_wi_v2.cna, 13.07.2021

Auftrag: 21.12327-b01 Anlage: 2.1
Projekt: Wohnbebauung
Wachenrother Weg
Ort: Höchststadt a. d. Aisch

Verkehrslärm
Gebäudelärmkarte
4-geschossige Bebauung
ungünstigstes Geschoss
Tagzeit



- Legende**
- Flächenquelle
 - Straße
 - Haus
 - Höhenlinie
 - Hausbeurteilung
 - Rechengebiet

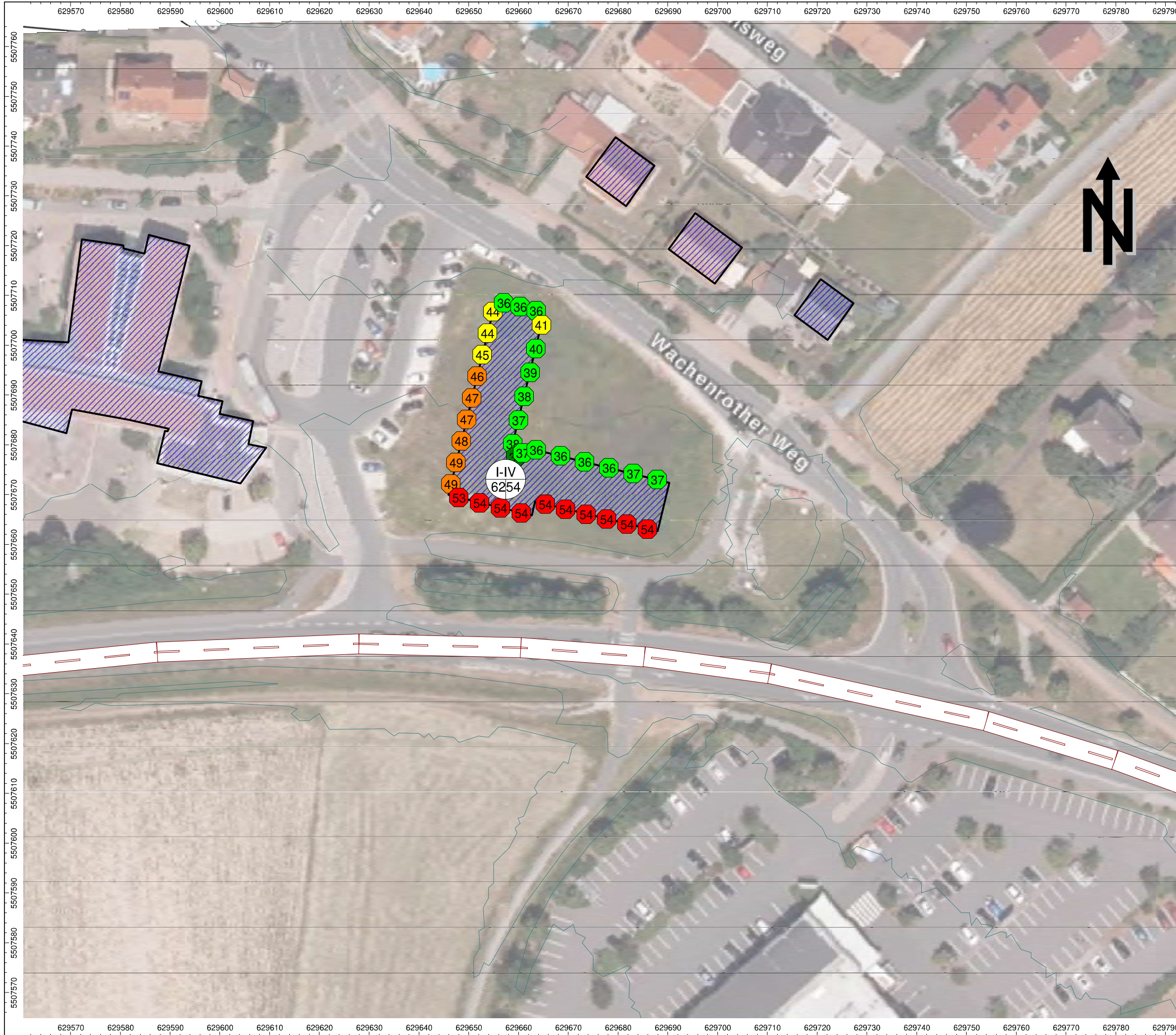
Maßstab 1:750
(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK
Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
Tel.: 0921/757430
email: info@ibas-mbh.de
2112327_b01_wi_v2.cna, 13.07.2021

Auftrag: 21.12327-b01 Anlage: 2.2
 Projekt: Wohnbebauung
 Wachenrother Weg
 Ort: Höchststadt a. d. Aisch

Verkehrslärm
 Gebäudelärmkarte
 4-geschossige Bebauung
 ungünstigstes Geschoss
 Nachtzeit



- ... ≤ 35 dB(A)
- 35 < ... ≤ 40 dB(A)
- 40 < ... ≤ 45 dB(A)
- 45 < ... ≤ 50 dB(A)
- 50 < ... ≤ 55 dB(A)
- 55 < ... ≤ 60 dB(A)
- 60 < ... ≤ 65 dB(A)
- 65 < ... ≤ 70 dB(A)
- 70 < ... dB(A)

Legende

- Flächenquelle
- Straße
- Haus
- Höhenlinie
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Maßstab 1:750
 (im Original)



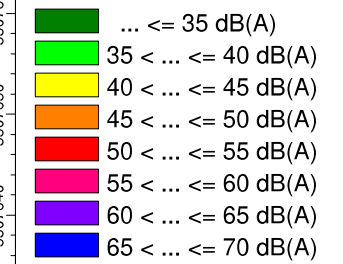
BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK
 Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
 Tel.: 0921/757430
 email: info@ibas-mbh.de
 2112327_b01_wi_v2.cna, 13.07.2021

Auftrag: 21.12327-b01 Anlage: 3.1
Projekt: Wohnbebauung
Wachenrother Weg
Ort: Höchststadt a. d. Aisch

**maßgeb. Außenlärmpegel
nach DIN4109-1:2018-01**

Gebäudelärmkarte
4-geschossige Bebauung
ungünstigstes Geschoss

für Räume mit Schutzbedürftigkeit
zur Tagzeit (z. B. Wohnzimmer)



Legende

- Flächenquelle
- Straße
- Haus
- Höhenlinie
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Maßstab 1:750

(im Original)



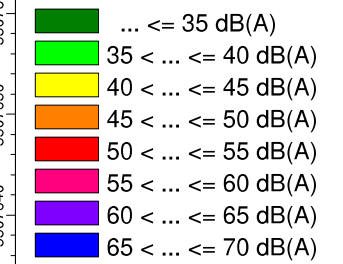
BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK
Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
Tel.: 0921/757430
email: info@ibas-mbh.de
2112327_b01_wi_v2.cna, 13.07.2021

Auftrag: 21.12327-b01 Anlage: 3.2
 Projekt: Wohnbebauung
 Wachenrother Weg
 Ort: Höchststadt a. d. Aisch

**maßgeb. Außenlärmpegel
 nach DIN4109-1:2018-01**

Gebäudelärmkarte
 4-geschossige Bebauung
 ungünstigstes Geschoss

für Schlafräume
 mit erhöhter Schutzbedürftigkeit
 zur Nachtzeit
 (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer)



Legende

- Flächenquelle
- Straße
- Haus
- Höhenlinie
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Maßstab 1:750

(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK
 Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
 Tel.: 0921/757430
 email: info@ibas-mbh.de
 2112327_b01_wi_v2.cna, 13.07.2021

Auftrag: 21.12327-b01 Anlage: 4
Projekt: Wohnbebauung
Wachenrother Weg
Ort: Höchststadt a. d. Aisch

angesetzte Schallquellen

Flächenquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw"			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe			
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht							
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(m²)		(min)	(min)	(min)					(dB)	(Hz)	(m)
F1	~	F	98,9	98,9	96,9	60,0	60,0	58,0	Lw"	60		0,0	0,0	-2,0							0,0	500	(keine)	272,35			
F2	~	F	98,6	98,6	82,6	60,0	60,0	44,0	Lw"	60		0,0	0,0	-16,0							0,0	500	(keine)	273,91			
Busparkplatz	~	F	85,6	85,6	85,6	56,1	56,1	56,1	Lw	85,6		0,0	0,0	0,0							780,00	180,00	0,00	0,0	500	(keine)	275,92
Pkw-Parkplätze Schule	~	F	86,6	86,6	86,6	56,5	56,5	56,5	Lw	86,6		0,0	0,0	0,0							780,00	180,00	0,00	0,0	500	(keine)	275,54

13.07.2021 / 2112327_b01_wi_v2.cna

Straße

Bezeichnung	M.	ID	Lw'			Zähldaten		genaue Zähldaten												zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.			Steig.	Mehrfachrefl.		
			Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	M			p1 (%)			p2 (%)			pmc (%)			Pkw	Lkw		Abst.	Dstro	Art		Drefl	Hheb	Abst.
			(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)			(dB)			(%)	(dB)	(m)
Rothenburger Straße	~	S	80,9	-99,0	72,3			428,5	0,0	59,6	3,0	0,0	3,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50		4	0,0	1	auto VA	0,0		

13.07.2021 / 2112327_b01_wi_v2.cna