

Gemeinde Himmelkron



# Bebauungsplan

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

„Maintalstraße II“

## E BEGRÜNDUNG

Endfassung vom 17.05.2021

# Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens .....	3
4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	4
5. Wasserschutz .....	4
6. Natur- und Artenschutz .....	4
7. Lage des Plangebietes .....	5
8. Städtebaulicher Bestand und Geltungsbereich .....	5
9. Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	6
10. Eigentumsverhältnisse .....	6
11. Planungskonzept .....	6
12. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
a) Art der baulichen Nutzung .....	7
b) Maß der baulichen Nutzung .....	7
c) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	8
d) Verkehrsflächen .....	8
e) Öffentliche Grünflächen .....	9
f) Private Grünflächen .....	9
13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
a) Abstandsflächen: .....	10
b) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	10
c) Fassadengestaltung .....	10
d) Dachgestaltung .....	11
e) Einfriedungen .....	12
f) Garagen, Carport, Stellplätze .....	12
g) Untergeordnete Nebenanlagen .....	12
14. Denkmalschutz .....	13
15. Trinkwasser und Medien, Abfallentsorgung .....	13
16. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	13
17. Baugrund .....	14
18. Bodensicherung .....	14
19. Immissionsschutz .....	15
20. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	15

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Maintalstraße“ der Gemeinde Himmelkron, wurde im Zuge der damaligen Bauleitplanung, eine Fläche für die Friedhofserweiterung vorgesehen. Die Nachfrage nach Grabplätzen nimmt jedoch seit Jahren ab. Für die oftmals gewünschte Urnenbestattung wird nur wenig Platz benötigt. Die Notwendigkeit einer Friedhofserweiterung besteht daher nicht mehr. Im Gemeindegebiet von Himmelkron besteht stattdessen Nachfrage nach Bauland für etwaige Wohnnutzung. Durch die Überplanung der bisherigen Friedhofserweiterung und dem Schaffen von Bauland für Wohnnutzung wird der aktuellen Situation Rechnung getragen. Außerdem wird städtebaulich eine Lücke geschlossen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat in der öffentlichen Sitzung vom \_\_.\_\_.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Maintalstraße II“ beschlossen.

Das Aufstellen des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## 3. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

das **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

## 4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Maintalstraße" ist eine Fläche für die Friedhoferweiterung sowie öffentlichen Parkplätzen festgesetzt.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Planung der Nachverdichtung dient und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB wird genauso wie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 5. Wasserschutz

Der Weiße Main, als Gewässer 2. Ordnung, liegt in etwa 200 Meter vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereiche.

Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung empfohlen, da hierdurch Schäden an der Bebauung durch mögliche Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden können. So sollten z. B. barrierefreie Zugänge baulich so gestaltet werden, dass möglichst kein Außengebietswasser in die Bebauung eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Die Situation für Dritte darf sich jedoch bei entsprechenden Gegenmaßnahmen nicht verschlechtern. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es durchaus als sinnvoll angesehen werden kann, die Notwendigkeit einer Elementarschadensversicherung zu überprüfen.“

## 6. Natur- und Artenschutz

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als intensive Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Es sind keine Stauden, Sträucher oder Bäume vorhanden. Es sind keine Schutzgebiete nach Art. 7-12 und Art. 13d BayNatSchG vorhanden, ebenso keine Biotope nach der Bayerischen Biotopkartierung.

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

## 7. Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – ohne Maßstab (Quelle: Bayern-Atlas 18.01.2021)

## 8. Städtebaulicher Bestand und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Maintalstraße. **Nordwestlich** grenzt die Aussegnungshalle und der Friedhof der Gemeinde Himmelkron an. **Südöstlich**, entlang der Maintalstraße befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. **Gegenüber** dem Plangebiet, hangseitig zur Maintalstraße, befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser. In **Südwestlicher** Richtung befindet sich in weiterer Entfernung der Weiße Main. Der Zwischenbereich wird als intensives Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die **Fl.-Nr. 435/2** sowie den Flurweg mit der **Fl.-Nr. 437**. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1700m<sup>2</sup>.

## 9. Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Gelände weist eine leichte Hanglage auf. Erschlossen wird der Geltungsbereich über die bestehende Maintalstraße. Entlang der Maintalstraße ist ein Gehweg vorhanden.

## 10. Eigentumsverhältnisse

Die beiden Flächen des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 435/2 sowie der Flurweg mit der Fl.-Nr. 437) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Himmelkron.

## 11. Planungskonzept

Das vorgesehene Grundstück der Friedhofserweiterung soll zukünftig als Baufläche für Wohnen dienen. Für die Friedhofbesucher sollen 5 öffentliche PKW-Stellplätze entstehen. Die Baulücke neben dem Friedhof soll geschlossen werden.

Städtebaulich soll eine Abstufung der Höhenentwicklung in Richtung Friedhof stattfinden. Die Dreigeschossigkeit der Mehrfamilienhäuser soll im Geltungsbereich auf zwei Vollgeschosse zurückgenommen werden. So wird ein angenehmer Übergang von der bestehenden Mehrgeschossigkeit zum Friedhof hin erzeugt werden.

Die benötigten Parkplätze für Friedhofbesucher, sollen mit einer öffentlichen Grünfläche umsäumt werden. Den Abschluss der Grünfläche zum Wohngebiet und zur Maintalstraße soll eine Hainbuchenhecke bilden, die Sicht- und Schall etwas zurücknimmt. Im talseitigen Bereich soll der, in der bestehenden Bauleitplanung vorhandene, private Grüngürtel bestehen bleiben. Diese private Grünfläche soll nach Möglichkeit als artenreiche Grünfläche entwickelt werden.

## 12. Planungsrechtliche Festsetzungen

### a) Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein "**Allgemeines Wohngebiet**" gem § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

- Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu fördern und planungsrechtlich abzusichern.

### b) Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird mit 0,4 festgesetzt.

- Die Anteile an Gemeinschaftsflächen, wie Zufahrt, Wege, Stellplätze, Gemeinschaftsgrünflächen, Spielplätze, können für die GRZ/GFZ- Berechnungen miteinbezogen werden. Darüber hinaus ist die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z. B. Garagen und Stellplätze möglich.

Es sind max. zwei **Vollgeschosse** (II) zulässig.

- Es soll eine Abstufung in der Höhenentwicklung von den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Richtung Friedhof stattfinden.

Die **Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss** (OK RFB EG) wird mit max. 0,5 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße festgesetzt.

- Um die Proportion der geplanten Wohnbauten zu wahren, wird die Höhe des Erdgeschossfußboden begrenzt.

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe** beträgt 9,0 m (unt. HBP: OK RFB EG, ob. HBP: OK First; bei Gebäuden mit Flachdach ob. HBP: OK Attika)

- Maximale Höhenbegrenzung zur Deckelung der insgesamt Gebäudehöhen.

### c) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Es sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** (D) in offener Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Eine lockere Bebauung wird angestrebt. Der Durchblick in Richtung Weißer Main soll erlebbar bleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die **Baugrenze** in der Planzeichnung gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

- Das Baufenster wird bewusst großzügig gehalten um den Bauherrn die Möglichkeit zu geben auf die verschiedenen Möglichkeiten einer sinnvollen Hangbebauung architektonisch einzugehen.

### d) Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planbeschrieb in **Feld-/Flurweg** und der öffentlichen **Parkfläche**.

- Der Flurweg soll erhalten bleiben. Für die Friedhofbesucher werden 5 Stellplätze geschaffen. Diese sind vom Flurweg aus befahrbar.

Der öffentliche Erschließungsstraße darf aus den Privatgrundstücken heraus **kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen**. Der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen darf durch das Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

- Oberflächen-/Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück versickern zu lassen. Vor Installation eines Sickerschachts sind von der Bauherrenschaft entsprechende Sickertests durchführen zu lassen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnispflicht entfällt, wenn die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. den TRENGW erfüllt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die Bauherrenschaft bei Installation eines Sickerschachts dafür Sorge zu tragen hat, dass entsprechende Erlaubnisse einzuholen sind. Die Beantragung hat beim zuständigen Landratsamt Kulmbach – unter Vorlage von Planunterlagen nach der WPBV – zu erfolgen..

Durch Anpflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen darf dort **keine Sichtbeeinträchtigung** eintreten. Die Sichtfelder zu den privaten Zufahrten der Grundstücke sind ebenfalls von jeglicher Sichtbeeinträchtigung durch Anpflanzungen oder bauliche Anlagen freizuhalten.

- Die Verkehrssicherheit muss gewahrt bleiben.

#### e) Öffentliche Grünflächen

In der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine einreihige **Hainbuchenhecke** (3,5 St./lfm) als Abtrennung zum Allgemeinen Wohngebiet und zur Maintalstraße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die **zu pflanzenden Bäume** sind Obstbäume "alter Sorten" zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten. Gehölzausfälle sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.

- Um die Parkplätze herum soll aus naturfachlichen Gründen eine öffentliche Grünfläche entstehen. Diese soll durch eine einreihige, standorttypische Hainbuchenhecke zum Baugebiet hin den Abschluss bilden. Es sind zwei Obstbäume „alter Sorten“ zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind ökologisch wertvolle Biotop und bieten vielen Tierarten, vor allem Insekten, einen wichtigen Lebensraum.

#### f) Private Grünflächen

Pro angefangenen **400 m<sup>2</sup>** privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter heimischer **Laub- oder Obstbaum** zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten. Gehölzausfälle sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen

- Bäume allgemein sind wichtiger Lebensraum für viele Tiere. Dies wird mit dieser Forderung unterstützt. Zudem wird eine natürliche Höhenstaffelung innerhalb des Baufensters erreicht.

In den, in der Planzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen des Geltungsbereiches ist eine **artenreiche Grünfläche** zu entwickeln.

- Artenreiche Blühwiesen sind überlebenswichtige Biotop und „Rettungsinseln“ für eine Vielzahl von Insekten.

## 13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### a) Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

- Belichtung und Belüftung im Wohngebiet wird sichergestellt.

### b) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen, innerhalb der einzelnen Baufelder, müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

- Der Entwurf der Gebäude soll in Form, Farbe und Material stimmig und nachvollziehbar sein. Das Gebäude soll nach Möglichkeit die fränkische Satteldach-Bauweise zeitgemäß interpretieren.

### c) Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind **hochglänzende und spiegelnde Anstriche** sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile **unzulässig**. Als Fassadenfarben sind grelle Farben unzulässig.

- Die geplanten Gebäude sollen sich in die Umgebung möglichst gut und unaufgeregt einfügen. Erdige Farben und Naturmaterialien wie Holz und Naturstein sind deshalb gut geeignet. Glänzende und spiegelnde Fassaden sind abzulehnen.

**Farben und Materialien** sind aufeinander abzustimmen.

- Die grundlegenden Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten. Die Gebäude sollen sich in der Farb- und Materialwahl nach Möglichkeit an den historischen Materialien vor Ort orientieren und diese möglichst zeitgemäß interpretieren.

**Solarkollektoren** und **Photovoltaikanlagen** sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren

- Regenerative Energieformen sind zu unterstützen. Die entsprechenden Anlagen sollen aber nicht wie ein Fremdkörper wirken.

## d) Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind außer Flachdächer **alle Dachformen** und Dachneigungen zulässig. Für Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

- Die Vielfalt der verschiedenen Dachformen sollen dem Planer zur Verfügung stehen. Flachdachgebäude wirken im ländlichen Raum in 1. Reihe oftmals wie Fremdkörper und sollen für das Hauptgebäude ausgeschlossen werden. Für Nebengebäude wird das Flachdach zugelassen um diese Bauten nicht unnötig groß erscheinen zu lassen.

**Dacheindeckungen** sind mit Dachziegel und Dachsteine in roten und grauen bis schwarzen Farbtönen auszuführen. Hochglänzende **Dachziegel** sind nicht zulässig. Außerdem sind Dacheindeckungen aus **Metall** in Titanzink mit natürlicher Farbgebung oder beschichtetes Aluminium in den Farben grau oder schwarz zulässig.

- Dacheindeckungen sind mit den alltäglichen Ziegel oder Dachsteinen in den örtlichen, historischen Farben zu decken. Hochglänzende Dächer wirken unnatürlich und sind deswegen nicht zulässig. Zudem kann durch die Blendwirkung von lackierten Dächern die Nachbarschaft gestört werden. Metallgedeckte Dächer sind aufgrund ihrer filigranen Gestaltungsmöglichkeit zugelassen.

Es wäre wünschenswert, Flachdächer von Nebengebäuden fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. **Begrünte Dachflächen** sollten dauerhaft gepflegt und unterhalten (z.B. Beseitigung angeflogenen Gehölzaufwuchses, Nachsaat, Nachpflanzungen usw.) werden.

- Um mehr Arten- und Umweltschutz im Siedlungsraum, im Sinne des Bayrischen Artenschutzgesetzes, zu generieren wäre eine Begrünung etwaiger Flachdächer auf Nebengebäuden wünschenswert.

Auf Dächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und symmetrisch am Dach angeordnet sind. Aufständereien sind auf geneigten Dächern nicht zulässig. Auf Flachdächern von Nebengebäuden sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie so angeordnet werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind.

- Regenerative Energieformen sind zu unterstützen. Die entsprechenden Anlagen sollen aber nicht wie ein Fremdkörper wirken.

## e) Einfriedungen

Einfriedungen im Sinne von **Mauern** sind unzulässig.

Einfriedungen sind nur bis zu einer **Höhe von 1,2m** zulässig. Zulässig sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen sowie Zaunanlagen aus Stahl oder Holz in einheitlicher vertikaler Gliederung. Zwischen Grundstücken sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m aus Holz auf bis zu einem Drittel der Grenzlänge zulässig.

Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Herstellung von Heckenpflanzungen zur grenzständigen Grundstückseinfriedung o.ä. ist unzulässig.

- Es sollen die Grundstücke optisch nicht als einzelne, abgetrennte Parzellen wirken. Es sind natürliche Materialien für die Zaunanlagen zu verwenden. Kunststoff o. ä. ist aus Gestaltungs- und Umweltgründen nicht zulässig. Werden Hecken als Abschluss gepflanzt, sollen heimische Laubgehölze aus Gründen des Arten- und Umweltschutzes verwendet werden. Nadelgehölze aller Art für Reihenbepflanzungen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

## f) Garagen, Carport, Stellplätze

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An der Zufahrtsseite einer Garage ist zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Im Übrigen gilt für offene Stellplätze, Carports und Garagen der Art. 47 der BayBO.

- Garagen sollen im Plangebiet nach gestalterischen Grundsätzen und im Hinblick auf eine optimale Zufahrt und Nutzung möglichst frei geplant werden können. Vor einem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5m einzuhalten. Dieser Stauraum kann für das Parken vor der Garage genutzt werden. Zudem kann zum Öffnen des Garagentores die öffentliche Verkehrsfläche verlassen werden, sodass der öffentliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Für Carports und offene Stellplätze gilt diese Abstandsvorgabe nicht. Ebenso können Garagen, die Ihre Zufahrt nicht Richtung Erschließungsstraße haben, die 5,0m Abstandsvorgabe unterschreiten.

## g) Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen Fahrradschuppen, Müll-Einhausungen o. ä.) jeweils bis zu max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche (auch innerhalb der privaten Grünfläche) zulässig, soweit diese die Grundzüge der Planung nicht berühren.

- Nebenanlagen bis 15m<sup>2</sup> sollen im Plangebiet nach gestalterischen Grundsätzen und im Hinblick auf eine optimale Nutzung frei geplant werden können. Innerhalb der privaten, artenreiche Grünfläche sollte eine passende Bauweise, z.B. mit naturbelassener Holzfassade Anwendung finden.

## 14. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## 15. Trinkwasser und Medien, Abfallentsorgung

Die Gemeinde, als Betreiber der **öffentlichen Wasserversorgung**, sichert die Wasserversorgung für das Plangebiet.

Der Anschluss an das **Telekommunikationsnetz** und die **Stromversorgung** ist gewährleistet.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kulmbach sichergestellt.

## 16. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die **Ableitung des Schmutzwassers** erfolgt über den öffentlichen Kanal in der Maintalstraße. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der Höhenlage des bestehenden Kanals kann eine Hebeanlage erforderlich sein.

Anfallendes **Niederschlagswasser** ist auf dem anzuschließenden Grundstück zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die Sammlung in Zisternen für Brauchwassernutzung ist wünschenswert.

Der zur **Ableitung** des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet „Maintalstraße I“ dienende und über das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 435/2, Gemarkung Lanzendorf führende Regenwasserkanal, welcher in einen namenlosen Graben zum Weißen Main mündet, kann ebenfalls zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet genutzt werden.

Die Gemeinde Himmelkron wird in diesem Zusammenhang die erforderliche gehobene Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser einholen. Im Zuge der durch die Gemeinde Himmelkron zu beantragenden Verlängerung der gehobenen Erlaubnis für den Regenwasserkanal „Siedlung Maintalstraße“ (Az.: S 430-AbwAG-Ka/be), ist eine Erweiterung der Genehmigung um das Plangebiet „Maintalstraße II“ vorgesehen. Dem Grundsatz des § 55 WHG soll somit durch Schaffung bzw. Erweiterung eines sog. „gewachsenen Trennsystems“ Rechnung getragen werden.

Vor Anschluss an den besagten Regenwasserkanal ist durch die Bauherrenschaft Rücksprache mit der Gemeinde Himmelkron zu halten, inwieweit die gehobene wasserrechtliche Genehmigung vorliegt bzw. inwieweit einer möglichen Einleitung durch die untere Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Kulmbach durch Genehmigung zugestimmt wurde. Im Zweifelsfall ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auch über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Maintalstraße möglich.

Es wird auf die Wasserabgabebesatzung der Gemeinde Himmelkron (WAS) und Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron (EWS) verwiesen.

## **17. Baugrund**

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet wird die Bauausführung eines Kellers in wasser- und durchlässiger Bauweise (geschlossene Wanne aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 - „weiße Wanne“) empfohlen.

Sollte in diesem Zusammenhang eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so wird auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern oder Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von oberflächennahen Grundwässern für einen vorübergehenden Zweck und Wiedereinleiten ohne nachteilige Veränderung der Eigenschaften in das oberflächennahe Grundwasser oder, wenn das Wiedereinleiten nicht oder nur unter unzumutbarem Aufwand möglich ist, in ein oberirdisches Gewässer hingewiesen.

## **18. Bodensicherung**

Die fruchtbare Bodenschicht des Baugrundes stellt ein schützenswertes Gut dar. Der Oberboden ist deshalb gemäß § 202 BauGB und BBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die Wiederverwertung zu lagern.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigem Aushubmaterial aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 13 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten.

## 19. Immissionsschutz

Ein Schallschutzgutachten liegt derzeit nicht vor. Die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden Emissionen erscheinen unproblematisch. Genauso sind einwirkende Immissionen aus dem Verkehrslärm der Maintalstraße als gering zu erachten.

Für den potentiellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) wird die Einhaltung der Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 34 dB(A) dringend empfohlen. Diese Richtwertanteile sind jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen schutzwürdigen Nachbarräume (= maßgebliche Immissionsorte) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt im Bedarfsfall den jeweiligen Betreibern.

Mit zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch die Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Die Zuführung derartiger unwägbarer Stoffe ist zu dulden.

## 20. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den neu erstellten Bebauungsplan wird eine ungenutzte Fläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Maintalstraße“ überplant. Aus der ursprünglich geplanten Friedhofserweiterung wird zukünftig Wohnbaufläche.

Immissionsschutz und Umweltauswirkungen sind nahezu gleich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass städtebaulich eine Baulücke geschlossen und zugleich notwendiges Bauland geschaffen wird.

Entwurf aufgestellt: 20.01.2021

Entwurf fortgeführt: 17.05.2021 (Endfassung)

---

Gerhard Schneider, Erster Bürgermeister