

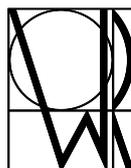
**Gemeinde Pinzberg
Gemeindeteil Gosberg
Landkreis Forchheim**

Bebauungsplan „Hirtenbach II“

**(= Änderung, Erweiterung und Teil-
aufhebung des Bebauungsplanes
„Hirtenbach“)**

**Begründung
in der Fassung vom 20.09.2016**

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**GEMEINDE PINZBERG
LANDKREIS FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN „HIRTENBACH II“
(= ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND TEILAUFBHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANS „HIRTENBACH“)**

**BEGRÜNDUNG
IN DER FASSUNG VOM 20.09.2016**

Inhalt:

- 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 2. Verfahren und planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Verfahren
 - 2.2 Regionalplan Oberfranken-West
 - 2.3 Flächennutzungsplan
 - 2.4 Bebauungsplan „Hirtenbach“
- 3. Örtliche Verhältnisse und Geltungsbereich**
- 4. Geplante Nutzung und Gestaltung**
 - 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung
 - 4.2 Maß der Nutzung
 - 4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen
- 5. Grünordnung/ Artenschutz**
- 6. Verkehr / Erschließung des Baugebietes**
- 7. Immissionsschutz/ Altlasten**

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der konkrete Anlass für den Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplan-Änderung ist der Wunsch des Grundstückseigners, auf seinem Grundstück Wohngebäude zu errichten.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtenbach II“ im Flächennutzungsplan größtenteils nicht als Baufläche dargestellt wurde und weil außerdem mehrere Baurechte geschaffen werden sollen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Pinzberg ist die Integration des geplanten Wohngebietes in das städtebauliche Konzept der Gemeinde.

2. Verfahren und planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirtenbach II“ dient der Innenentwicklung und wird deshalb gem. § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt.

Das lediglich ca. 0,18 ha große Baugebiet wird auf zwei Seiten von bestehendem Siedlungsgebiet umgeben (siehe Pkt. 3 der Begründung).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Hinsichtlich der Geltungsbereichsgröße von weniger als 2 ha ist der Bebauungsplan dem § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzurechnen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pinzberg hat am 17. September 2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Hirtenbach II“ in Pinzberg aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2016 dahingehend geändert, dass der Geltungsbereich nicht mehr die Flur Nr. 385 komplett enthält, sondern nur noch eine Teilfläche dieser. Der Gemeinderat hat in der Sitzung außerdem beschlossen, dass im Aufstellungsverfahren auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Erörterung der Planung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird (§ 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Außerdem wird von der Umweltprüfung und von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB muss keine Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung durchgeführt werden, weil die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung als bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Der Entwurf wurde vom Planungsbüro in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer entwickelt. Das Planaufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt.

2.2 Regionalplan Oberfranken-West

Gosberg liegt ca. 7 km vom Mittelzentrum Forchheim entfernt im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“.

Naturräumlich ist Gosberg der Haupteinheit 112 „Vorland der nördlichen Frankenalb“ zuzuordnen.

Nördlich des Dorfes erstreckt sich im Wiesental der Regionale Grünzug zwischen Forchheim

und dem möglichen Mittelzentrum Ebermannstadt. Der Grünzug wurde als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Nr. 39) ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinzberg aus dem Jahr 2000 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgendermaßen dargestellt:

- Die Flurstücksnummer 385 gehört zum südlichen Teil einer Grünfläche, die zu den „erhaltenswerten Grünbereichen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gerechnet wird. Der nördliche Teil dieser Grünfläche wurde bereits bebaut.
- Der Teilbereich des Flurstücks Nr. 383, der zum Geltungsbereich zählt, ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Das Flurstück Nr. 382 gehört zu einer innerörtlichen Grünfläche, die als „Städtebauliche Entwicklungsfläche“ dient.

Südwestlich an den Geltungsbereich grenzt eine Wohnbaufläche an; südöstlich davon setzt sich die Grünfläche mit der Kennzeichnung „Städtebauliche Entwicklungsfläche“ fort; im Norden die Grünfläche mit der Kennzeichnung „erhaltenswerten Grünbereichen, die von Bebauung freizuhalten sind“ und im Nordosten schließt ein Dorfgebiet (MD) an.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Aufstellung des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ gem. § 13 a Abs. 2 Satz 3. BauGB „im Wege der Berichtigung“ (d.h. ohne Änderungsverfahren) an den Bebauungsplan angepasst.

2.4 Bebauungsplan „Hirtenbach“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtenbach II“ überschneidet sich überwiegend mit der Fläche des Bebauungsplanes „Hirtenbach“, der 1991 rechtskräftig wurde.

Laut Bebauungsplan „Hirtenbach“ erstreckt sich die Wendeanlage teilweise über ihren jetzigen Bestand hinaus nach Norden und erschließt ein nördlich daran angrenzendes Wohnbaurecht (auf Flurstück Nr. 383). Die Teilfläche der vorgesehenen Wendeanlage sowie des Wohnbaurechts wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hirtenbach II“ einbezogen, der insofern eine Änderung des Bebauungsplanes „Hirtenbach“ darstellt.

Auf dem Flurstück Nr. 383 verbleibt eine kleine Restfläche von 94 m² des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirtenbach“, die nicht in den aktuellen Bebauungsplan „Hirtenbach II“ einbezogen wird und nicht selbständig als Fläche im Allgemeinen Wohngebiet nutzbar ist. Die Fläche ist derzeit in eine Gartennutzung einbezogen und soll dies nach dem Willen des Eigentümers auch bleiben. Für diese Restfläche wird der Bebauungsplan Hirtenbach aufgehoben. Der Aufhebungsbereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. Örtliche Verhältnisse und Geltungsbereich

Gosberg gehört als Ortsteil zur Gemeinde Pinzberg, die 1.908 Einwohner (Stand: 30.06.2015) hat. In Gosberg leben davon ca. 571 Einwohner. Zur Gemeinde Pinzberg gehören außer Gosberg noch die Gemeindeteile Pinzberg, Dobenreuth und Elsenberg.

Die Gemeinde Pinzberg liegt im Landkreis Forchheim und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (mit Sitz in Gosberg), der außerdem die Gemeinden Kunreuth und Wiesenthau angehören.

Zu der in Pinzberg vorhandenen sozialen Infrastruktur gehören die Grundschule Pinzberg, die Kindertagesstätte und -krippe sowie eine öffentliche Bücherei.

In Gosberg und Pinzberg sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe wie Frisör, Baufirma, Autowerkstatt oder Automobilzubehör vorhanden.

Die Kirche „Hl. Dreifaltigkeit“ in Gosberg wird als Filiale durch die Pfarrei St. Nikolaus in Pinzberg mitbetreut.

Durch Gosberg führt die Staatsstraße 2236 von Kunreuth in Richtung Wiesenthau. Mit der ca. 5 - 7 km entfernten Kreisstadt ist Gosberg über die Kreisstraße FO 2 verbunden. Gosberg ist über die Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt und über Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Staatsstraße 2236 und ist Teil einer bisher un bebauten innerörtlichen Freifläche. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Am Hirtenbach“, die von der „Bahnhofstraße“ abzweigt.

Das Baugebiet umfasst die Flurstücke mit den Nr. 382, 383, 385 jeweils als Teilfläche der Gemarkung Gosberg.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Teile der FINr. 385, 383 und 382, Gemarkung Gosberg
- im Osten durch das Grundstück FINr. 369, Gemarkung Gosberg
- im Süden durch die Grundstücke FINr. 381/1 und 381/4, Gemarkung Gosberg
- im Westen durch das Grundstück FINr. 387/1, Gemarkung Gosberg

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 0,18 ha (1.829 m²).

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) 2 Baugrundstücke	1.829 m²	100 %
Gesamt:	1.829 m²	100 %

Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtenbach“:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	94 m²
------------------------------------	-------------------------

Art und Maß der Nutzung sowie die baugestalterischen Festsetzungen nehmen überwiegend Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtenbach“.

4.2 Maß der Nutzung

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete höchstens 0,4; Die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,2. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Durch die Baugrenzen des geplanten Wohngebietes werden zwei Baufenster gebildet. Innerhalb der Baufenster können die Baukörper nach Belieben verschoben werden. Für die Grundstücke gilt die Höchstgrenze der GRZ von 0,4. Diese darf jedoch durch die Grundflächen von Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Als Geschossflächenzahl wird für die Grundstücke eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt.

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde für die geplante Wohnanlage auf II festgesetzt; das 2. Vollgeschoss darf jedoch nur im Dachgeschoss verwirklicht werden.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mit max. 0,5 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,5 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 – Schutz gegen Rückstau – zu beachten.

4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen

Die Wohngebäude im Bereich des WA 1 sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Wohngebäude im Bereich des WA 2 sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Die Firstrichtung wurde parallel zum Straßenverlauf festgelegt. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

Reihenhäuser sind in ihrer Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Dachform im WA 1:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°- 48°

Dachform im WA 2:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°- 48°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 20° und
- Walm- und Zeldächer mit einer Dachneigung von max. 30°

Weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung:

Zur Dacheindeckung sind im Baugebiet Tonziegel oder Betondachsteine in rot bis dunkelbrauner und grauer bis schwarzer Farbe zulässig. Metallene Dächer sind nur für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen erlaubt.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude:

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock erlaubt. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Bei gemeinsamer Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

Garagen, Carports oder Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen oder auf den gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pinzberg.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände oder freiwachsende bzw. geschnittene, standortgerechte Hecken zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 0,50 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

Sonstige gestalterische Festsetzungen

Im südlich am vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Baugebiet „Hirtenbach“ erfolgte die Verkabelung unterirdisch. Um das Landschafts-, Orts- und Straßenbild zu wahren, ist es aus Sicht der Gemeinde Pinzberg erforderlich, sämtliche Versorgungsleitungen (z. B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu führen. Die Gemeinde sieht es daher als städtebaulich gerechtfertigt an, von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Art. 81 BayBO Gebrauch zu machen und diesbezüglich gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen und die unterirdische Führung der Leitungen festzusetzen.

5. Grünordnung/ Artenschutz

Im Geltungsbereich ist bereits Baumbestand vorhanden. Die Erschließungsstraßen und die Baufenster wurden so gelegt, dass der Baumbestand teilweise erhalten bleiben kann. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind auf jedem Baugrundstück zwei Obstbäume zu erhalten oder zwei Bäume gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen.

Eine Ausgleichsberechnung wurde ebenso wie eine Aufnahme des Grünbestandes nicht vorgenommen, da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Innenentwicklungsgebiet gem. § 13 a BauGB handelt.

Das neue Baugebiet wird auf einer innerörtlichen Freifläche ausgewiesen, die bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wurde. Diese Fläche ist nur vereinzelt mit Obstbäumen bestanden und dient v.a. Singvögeln, Kleinsäugetieren und Insekten als Lebensraum. Den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde zufolge sind von der Baumaßnahme keine gesetzlich geschützten Arten betroffen. Ein großer Teil der innerörtlichen Freifläche, die westlich des Geltungsbereichs liegt, bleibt weiterhin erhalten. Durch die Flächenversiegelung für Wohnhäuser, Garagen, Nebengebäude und Erschließungsflächen wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verringert. Im Verhältnis zur landwirtschaftlichen Grünflächen sind jedoch die neu entstehenden Hausgärten oft strukturreicher und bieten v.a. Singvögeln Lebensraum.

Um die Beeinträchtigung während der Brutzeit so gering wie möglich zu halten, wurde festgesetzt, dass die Rodung des Gehölzbestandes zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen darf.

Außerdem ist auf jedem Baugrundstück je ein Nistkasten (z. B. 2 GR von Schwegler) anzubringen.

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitz) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampf lampen usw. sind unzulässig.

Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

6. Verkehr / Erschließung des Baugebietes

Für das geplante Wohngebiet besteht durch die Straße „Am Hirtenbach“ ein Anschluss an das Verkehrsnetz.

Die genannte Straße mündet in einer Wendeanlage mit einem Radius von 6,0 m. An deren Nordrand schließt sich eine 4,0 m breite Stichstraße an, die sich im weiteren Verlauf auf 3,0 m Breite verringert und die beiden Grundstücke erschließt.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen bestehen über die Straße „Am Hirtenbach“.

Bei der Beseitigung der Niederschlagswässer sind die DWA-Merkblätter M 153 und A 138 zu beachten. Gegebenenfalls muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Des Weiteren wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ehrenbürggruppe und die damit verbundene Wasserschutzgebietsverordnung verwiesen.

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.

Die Müllgefäße werden von den Bewohnern an den Abfuhrtagen an die Wendeanlage gestellt. Die Müllfahrzeuge müssen daher nicht die Stichstraßen befahren.

Die Stellplatzsatzung von Pinzberg ist zu beachten. Dabei sind für jedes Haus zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Carports im Südwesten und Nordosten des Grundstücks WA 1 weisen dabei jeweils zwei Stellplätze aus. Weitere Parkplätze sind auf den Grundstücken im Anschluss an dem südwestlichen Carport und im Norden der Hausgruppe vorgesehen.

7. Immissionsschutz / Altlasten

Kreisstraße FO 2

Ca. 145 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die stark befahrene Kreisstraße FO 2. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt gemäß den Verkehrszählungen im Jahr 2010 10.747 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 5,1 %. Prognostisch muss von einer Erhöhung des DTV auf 15.000 Kfz/24 h ausgegangen werden.

Die Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde haben ergeben, dass im geplanten Wohngebiet sowohl bei der gegenwärtigen (2010) als auch bei der prognostizierten Verkehrsbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für die Tagzeit (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) eingehalten werden.

Landwirtschaftliche Maschinenhalle

In einem Abstand von 22 m zur Plangebietsgrenze liegt nördlich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Nach Auskunft des Eigentümers beschränkt sich der Betrieb an der Maschinenhalle auf die Tagzeit.

Während der Tagzeit wird die bestimmungsgemäße Nutzung nicht beeinträchtigt. Zudem ist eine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation infolge der zusätzlichen Wohnbebauung nicht zu befürchten, da zum einem bereits Wohnhäuser im Umgriff der Halle befinden, zum anderen diese Flächen dem Innenbereich zuzuordnen sind, so dass eine Wohnbebauung auch ohne zusätzlichen Bebauungsplan zulässig wäre.

Auf die Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde hin wurde ein entsprechender Hinweis auf möglichen landwirtschaftlichen Fahrverkehr in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Wärmepumpen

Um Lärmkonflikte durch Wärmepumpen zu vermeiden, wurde folgende Festsetzung auf Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgenommen:

„Wärmepumpen sind so auszulegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtimmissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 34 dB(A) nicht überschreitet.“

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim wurden die das Plangebiet umfassenden Flurstücke nicht aufgeführt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen.

In den Bebauungsplan wurde in den Textteil der Hinweis aufgenommen: „Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.“

Erstellt: 13.06.2016

Geändert: 20.09.2016

Pinzberg, den 20.09.2016

.....
Reinhard Seeber, Erster Bürgermeister

Bamberg, den 20.09.2016



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444