

# Markt Kirchenthumbach

Landkreis Neustadt an der Waldnaab

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sandbrunnen IV“



Begründung  
07.03.2018

# Markt Kirchenthumbach

Landkreis Neustadt an der Waldnaab

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sandbrunnen IV“

### Auftraggeber:

Markt Kirchenthumbach

Vertreten durch

1. Bürgermeister Jürgen Kürzinger

Bahnhofstraße 18

91281 Markt Kirchenthumbach

### Planung:

Architekten und Stadtplaner

Peter Kuchenreuther

Dipl. Ing. Univ.

Architekt BDA

Markt 14

95615 Marktredwitz

■ KUCHENREUTHER  
■ ARCHITEKTEN STADTPLANER

Markt 14  
95615 Marktredwitz  
Telefon 09231-8799-97  
Telefax 09231-8799-98

Grünordnung

OPUS

Oberkonnersreuther Str. 6a

95448 Bayreuth



	Seite
<b>1.0 Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.0 Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>3.0 Lage, Geltungsbereich und Größe</b>	<b>4</b>
<b>4.0 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>5.0 Städtebauliche Auswirkungen</b>	<b>5</b>
<b>6.0 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
6.3 Stellung der Gebäude	7
6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
6.5 Garagen, Stellplätze	7
6.6. Grünordnung	7
6.7. Örtliche Bauvorschriften	8
<b>7.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
7.1 Verkehrsflächen	10
7.2 Wasserversorgung	10
7.3 Abwasserversorgung	10
7.4 Abfallentsorgung	10
7.5 Regenrückhaltung	11
7.6 Sonstige Versorgungseinrichtungen	11
<b>8.0 Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>9.0 Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>10. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>12</b>

Anlagen:

Anlage 1:

Umweltbericht OPUS, Bayreuth vom 12. Dezember 2017

Anlage 2:

Schallgutachten ab consultants GmbH vom 20.12.2017

## **Begründung**

### **1.0 Anlass der Planung**

Der Marktgemeinderat von Kirchenthumbach hat am 03.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sandbrunnen IV“, Gemarkung Kirchenthumbach aufzustellen.

### **2.0 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für Kirchenthumbach ist seit 20.10.2017 rechtskräftig. Im FNP ist für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet mit einer abschließenden Ortsrandeingrünung nach Westen ausgewiesen. Der FNP kann auf der Homepage des Marktes Kirchenthumbach eingesehen werden.

### **3.0 Lage, Geltungsbereich und Größe**

Das Baugebiet liegt nordwestlich vom Ortskern Kirchenthumbach direkt angrenzend an die Baugebiete Sandbrunnen I - III. Der Ortsteil Burggrub befindet sich nördlich davon. Die Anbindung des neuen Baugebietes Sandbrunnen IV erfolgt über die nördlich verlaufende Kreisstraße Burggruber Straße (Kr NEW 43).

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 250/2 sowie die Teilflächen Fl.- Nr. 251, 250/1, 240/1 und 219 der Gemarkung Kirchenthumbach. Die Grundstücke im Plangebiet sind mittlerweile im Besitz des Marktes. Das Gelände ist eine nach Südosten geneigte Fläche von ca. 491 m ü. NN bis 484 m ü. NN. Das gesamte Gelände wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Im Osten grenzt ein Bewirtschaftungsweg an.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,95 ha.

### **4.0 Ziel und Zweck der Planung**

In den vorhandenen Wohngebieten sind Baugrundstücke nur noch in beschränkter Anzahl vorhanden. Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken ist jedoch gleichbleibend hoch, so dass weiterhin Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen insbesondere für junge Familien vorhanden ist. Vorgesehen ist nun eine Bebauung zur Ortsabrundung - südlich der Burggruber Straße und westlich der bestehenden Baugebiete - in mehreren künftigen Teilabschnitten (Sandbrunnen IV, V, VI,...) durchzuführen. Als erster Teilabschnitt ist nun die Ausweisung des Baugebietes Sandbrunnen IV geplant. Ziel der Planung ist es, das Plangebiet gemäß einem allgemeinen Wohngebiet neu zu ordnen und das Gebiet städtebaulich abzurunden (Ortsabrundung). Um nun eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen ist es erforderlich einen qualifizierten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Dabei ist als Regelhaustyp das freistehende Einfamilienhaus vorgesehen in Verbindung mit einer heimischen Eingrünung der Grundstücke.



Gesamtkonzept - Lage Sandbrunnen IV

## 5.0 Städtebauliche Auswirkungen

### Verkehr

Die geplante Erschließungsstraße kann im Norden an die Kreisstraße (Kr NEW 43) angebunden werden. Nach dem BayStrWG wird hierzu eine Bauverbotszone von 15 m zur Kreisstraße eingehalten, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke bis zur baulichen Anlage. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen durch den ersten Teilabschnitt - geplant sind 18 Bauparzellen - ist eine Linksabbiegespur nicht vorgesehen. Die derzeitige Geschwindigkeitsreduzierung von derzeit 60 Kilometer pro Stunde ist weiterhin gegeben. Auch im Hinblick auf weitere künftige Baulandausweisungen nach Süden hin wird ein Knotenpunkt (Kreuzung) in Verbindung mit dem Ortsteil Burggrub in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach ausgeschlossen und nicht befürwortet. Damit soll ein möglicher Unfallschwerpunkt im Kreuzungsbereich ausgeschlossen werden. Mit einer weiteren Errichtung eines Fahrbahnteilers mit Querungshilfe innerhalb von 400 M auf der NEW 43 besteht seitens des Staatlichen Bauamts Amberg-Sulzbach kein Einverständnis. Bürgerinnen und Bürger des neuen Baugebietes können jedoch fußläufig über den Sandbrunnen III ungefährdet in den Ortskern gelangen sprich zum Kindergarten bzw. den Fußweg Richtung Einkaufsmarkt.

### Landschaftsbild

Mit der Ausweisung von bisher unbebauten Flächen in Wohnbauland sind Auswirkungen auf den vorhandenen Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch gewährleistet, dass die Auswirkungen der neuen Baulandausweisung so gering wie möglich ausfallen werden.

## **Bebauung**

Es werden 18 zusätzliche Bauparzellen erschlossen. Man kann deshalb davon ausgehen, dass ca. 50 bis 60 Personen im neuen Baugebiet künftig leben werden. Während der Bauphase ist jedoch ein erhöhtes Schmutz- und Lärmaufkommen zu erwarten. Da bereits eine sehr hohe Nachfrage an Baugrundstücken vorhanden ist kann man davon ausgehen, dass in kurzer Zeit das gesamte Baugebiet jedoch bebaut ist.

## **Landwirtschaft**

Das neue Baugebiet grenzt nach seiner Verwirklichung an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehend sind deshalb mit Immissionen zu rechnen. Den Mindestabstand von Bäumen mit 4,0 m und Sträuchern mit 2,0 m zur landwirtschaftlichen Fläche ist bei der Eingrünung auf dem festgesetzten Grünstreifen auf privater Fläche zu berücksichtigen.

## **6.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **WA**

Das Baugebiet wird entsprechend dem Bedarf in Kirchenthumbach und gemäß der Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Hinblick auf eine durch das Planungskonzept angestrebte hohe Wohn- und Lebensqualität werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Das Baugebiet soll überwiegend dem ruhigen Wohnen am Ortsrand dienen. Als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Ferienwohnung) sowie sonstige nicht störende Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe (z. B. Versicherungsagentur) zugelassen. Die Neubauten werden sich in Größe und Geschossigkeit an der benachbarten Wohnbebauung orientieren.

#### **GRZ**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,35 festgesetzt, wodurch der nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebene Wert von GRZ 0,4 unterschritten wird.

#### **Wandhöhe**

Die Wandhöhe an der Traufseite beträgt maximal 6,50 m. Bei Pultdächern ist die Wandhöhe an der hohen Seite mit maximal 9,5 m festgesetzt. Dadurch ist eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß möglich. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländefläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Oberkante Attika (gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO), traufseitig gemessen.

## **6.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern und entspricht daher der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt. Damit ist eine hohe Flexibilität der Baukörperausbildung gewährleistet. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO-sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§23 Abs. 5 BauNVO).

## **6.3 Stellung der Gebäude**

Die Stellung der Gebäude werden durch die Firstrichtungen bestimmt und sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Flachdächern gilt die längere Gebäudeseite. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Bei Einhaltung der Abstandsflächen werden die nachbarlichen Belange mit ausreichender Belichtung, Besonnung, und Belüftung nicht verletzt.

## **6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie dem Nutzungszweck des Wohngebietes entsprechen und sich dem Hauptgebäude auch baulich unterordnen.

## **6.5 Garagen und Stellplätze**

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von mindestens zwei Garagen / Carports oder Stellplätze auf allen Grundstücken vor. Grundsätzlich sind die Standorte frei wählbar und können auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zugelassen werden. Die aus städtebaulichen Gesichtspunkten bevorzugten Standorte sind jedoch in der Planzeichnung eingezeichnet. Die Garagenzufahrten sind in üblicher Breite zulässig. Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 6 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin aufweisen, so dass keine Beeinträchtigung des vorbeifahrenden Verkehrs durch das Abstellen von PKWs erfolgt.

## **6.6 Grünordnung**

Die Grünordnung regelt die übergeordnete grünplanerische Struktur eines Baugebietes und sorgt dafür, dass grundsätzliche Anforderungen aus Sicht der Grünplanung verbindlich eingehalten werden. Die entsprechende Pflanzen – Auswahlliste für öffentliche und private Grünflächen ist zu verwenden.

### **Regenrückhaltebecken**

Am nordöstlichen Rand des Baugebietes auf Fl.- Nr. 250/2 ist ein Regenrückhaltebecken in Teichform vorgesehen. Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Straßen- und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wurde gestellt und mittlerweile genehmigt. Die Eingrünung des RRB erfolgt mit landschafts- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Größe des RRB ist so ausgelegt, dass dieses auch bereits für die künftigen

Bauabschnitte Sandbrunnen V - VI (insgesamt ca. 58 Bauparzellen) ausreichend groß dimensioniert ist.

### **Private Grünflächen**

Auf den Baugrundstücken selbst sind keine Erhaltens- bzw. schützenswerten Gehaltsstrukturen vorhanden. Im Rahmen einer Neubebauung wird jedoch eine Mindesteingrünung mit heimischen Bäumen festgesetzt, um deren Aufenthaltscharakter zu steigern und der Orts- / Landschaftsbildverbesserung Rechnung zu tragen. Hecken aus Nadelhölzern oder Koniferen sind zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig. Die Baumpflanzungen entlang der Burggruber Straße sollen mit Ihrer späteren Baumkronenausbildung den Übergang von der Landschaft zum Ortseingang verdeutlichen und zum vorsichtigem Fahren ab dem Ortseingang bewegen.

### **Ortsrandeingrünung**

Aus Gründen des Landschaftsbildes und Darstellung im Flächennutzungsplan wird entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ein 5,0 m breiter Grünstreifen mit einem Pflanzgebot auf Privatfläche festgesetzt. Der Ortsrand ist aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern oder mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Es sind mindestens 20 % der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend zu ersetzen. Gemäß Art. 48 AGBGB ist als Grenzabstand für Bäume von mehr als 2,0 m Höhe zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

### **Bodenversiegelung**

Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und besonders die flächige Versickerung auf Grund der gesetzlichen und kommunalen Entscheidungslage ist längst Stand der Technik. Es ist daher notwendig den Versiegelungsgrad von unbebauten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Baby für Dach- und Fassadengestaltung, Höhenlage und Geländeanpassung, Garagen und Einfriedungen festgesetzt. Die Festsetzungen wurden auf das nötige Maß zur Erreichung der städtebaulichen Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

### **Dachform und Dacheindeckung**

Die Dachform soll sich im Regelfall am symmetrischen Satteldach orientieren. Analog zum ortstypischen Bestand sind Dächer vorzugsweise mit Dachziegeln / Dachsteinen oder mit Naturschiefer / Kunstschiefer einzudecken. Um weitere moderne Bauformen zu ermöglichen, sind auch Gebäude mit Walmdächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Bei flach geneigten Dächern sind Blecheindeckungen oder Gründächer möglich.



### **Dachaufbauten**

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild von Dachaufbauten oder einem Zwerggiebel zu erhalten, sind diese möglichst symmetrisch auf der Dachfläche anzuordnen und in ihrer Proportion zum Gebäude unterzuordnen.

### **Fassadengestaltung**

Typisch für die Region ist die Putzfassade in hellem abgedeckten Farb- oder Grauton. Auch Materialien wie Holz oder zementgebundene Fassadenplatten sind möglich. Diese können als moderne Architekturelemente zur Fassadengliederung eingesetzt werden.

### **Geländeanpassung**

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert oder gestört werden. Daher sollten Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes von maximal  $\pm 0,80$  m nicht überschreiten. Die Höhendifferenzen müssen jedoch durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden. Stützmauern in Beton entlang von Grundstücksgrenzen zur Überwindung von Geländehöhen sind nicht möglich.

### **Garagen**

Das geplante Straßensystem funktioniert nur dann, wenn ausreichend Stellplätze auf privatem Grundstück nachgewiesen werden. Daher ist im Zufahrtbereich vor Garagen ein Mindestabstand von 6,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zwingend einzuhalten. Damit ist eine Stellplatzmöglichkeit für ein weiteres Fahrzeug gegeben. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Die Anforderungen gemäß der BayBO zu Garagen sind verbindlich einzuhalten.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf bzw. dem Höhenverlauf der Erschließungsstraße anzupassen. Die Ausführung zum öffentlichen Raum hin soll sich an Holzzäune mit senkrechten Holzlatten, Metallzäune mit senkrechten Rund- Flachstäben oder in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m orientieren.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken unterliegt gewissen rechtlichen Beschränkungen, den sogenannten Abstandsflächen. Für Bayern sind diese Vorschriften im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) verankert.

## **7.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

#### **Fließender Verkehr**

Der Anschluss des neuen Baugebietes erfolgt an die Burggruber Straße. Die Anbindung erfolgt durch den Ausbau einer Sammelstraße. Diese soll auch für künftige Baugebietserweiterungen nach Süden hin als zentrale Erschließung vorgesehen werden. Von dieser ausgehend werden die Grundstücke über eine Wohnstraße nach Westen hin bzw. über einem Wohnweg nach Osten erschlossen, die beide jeweils mit einem Wohnhof (Wendeplatz) abschließen. Vom westlichen Wohnhof aus ist zusätzlich eine weitere Verkehrsanbindung vorgesehen, so dass auch eine spätere südliche Umfahrung möglich wird. Die Sammelstraße ist mit einer Straßenbreite von 5,50 m zuzüglich einem einseitigen Gehweg von ca. 2,00 m geplant. Der Verkehrsraum deckt somit einen möglichen Begegnungsfall Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ab. Auf Grund der Wohnnutzung und der geringen Anzahl von Bauparzellen sowie der geringen Längsentwicklung ist mit keiner übermäßigen Verkehrsbelastung zu rechnen, so dass für die Wohnstraße und Wohnweg eine Ausbildung als Mischfläche mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen ist. Fußgänger dürfen daher die Wohnstraße und Wohnweg in ihrer ganzen Fläche benutzen.

#### **Fußläufiger Verkehr**

Über den östlichen Wohnhof ist eine weiterführende fußläufige Anbindung zum bereits bestehenden Baugebiet Sandbrunnen III geplant.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch eine entsprechende Leitungsnetzerweiterung sichergestellt.

### **7.3 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes erfolgt im Trennsystem, wobei die Ableitung des Schmutzwassers über das bestehende Kanalnetz der bereits bebauten Gebiete Sandbrunnen I, II und III zur Kläranlage Kirchenthumbach erfolgt.

### **7.4 Abfallentsorgung**

Die Planstraße B endet jeweils mit einer Wendemöglichkeit mit einer Fläche von ca. 18 m x 18 m im Osten und mit einer Pkw-Wendemöglichkeit von ca. 12 m x 12 m im Westen zuzüglich der erforderlichen Freihaltezonen. Es wird grundsätzlich sichergestellt, dass entsprechende Flächen (einschließlich der Freihaltezonen) zum Wenden zur Verfügung stehen. Da das Gesamtkonzept eine geplante Erweiterung des Baugebietes nach Süden generell vorsieht, ist ein weiterer Anschluss von der westlichen Wendeanlage in Richtung Süden mit Anbindung an die Sammelstraße vorgesehen. Somit wird künftig eine verkehrliche Umfahrung (keine Sackgassenbildung) mit direkter Anfahrbarkeit der Grundstücke insbesondere durch Entsorgungsfahrzeuge

gewährleistet. Ein Befahren des östlichen Wohnhofes mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Hier ist es zumutbar den häuslichen Abfallbehälter zur Sammelstraße (Planstraße B) zu bringen.

### **7.5 Regenrückhaltung**

Die Wohnbebauung des Baugebietes südlich der Burggruber Straße soll in mehreren künftigen Teilabschnitten (Sandbrunnen IV, V, VI,...) erfolgen. Für drei dieser Abschnitte ist bereits am östlichen Rand des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken in Teichform mit einem Nutzvolumen von ca. 599 m<sup>3</sup> geplant. Das Becken wird mit einer Drosseleinrichtung im Mönch und einem Notüberlauf ausgestattet. Von der Kreisstraße aus wird zum Unterhalt eine Zufahrt in leicht befestigter Bauweise in Verbindung mit einer Einfriedung hergestellt. Der Notüberlauf des Rückhaltebeckens, der bei vollständiger Bebauung und Überschreiten des 5-jährigen Regenereignisses anspringt, wird in den tiefen bestehenden Graben an der Südseite der Kreisstraße und weiter hin zum Vorfluter geleitet.

### **7.6 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Die Stromversorgung wird in Kirchenthumbach durch die Bayerwerk AG gewährleistet. Das Gebiet wird über das vorhandene Ortsnetz mit elektrischer Energie versorgt. Die Deutsche Telekom AG schließt das Plangebiet durch die Verlegung von neuen Telekommunikationslinien an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur an.

### **8.0 Immissionsschutz**

Angesichts der festgesetzten Art als "Allgemeines Wohngebiet" und der geringen Anzahl von Baugrundstücken ist keine nennenswerte Änderung der Immissionssituation aus dem Baugebiet zu erwarten. Der Immissionsschutz der Umgebung ist damit gewährleistet. Um jedoch die Verkehrslärmemissionen von der Kreisstraße NEW 43 aus zu bewerten bzw. die Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten wurde ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, siehe Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung vom 20.12.2017, ab Consultants, Vohenstrauß.

Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Kreisstraße NEW 43 ein. Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 6 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 8 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr). Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV, welche im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist, jedoch als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden kann) werden immer noch um 2 dB(A) tagsüber und 4 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlichen und städtebaulich vertretbaren baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen so zu verstehen, dass notwendig öffentbare Fenster von der lärmbeaufschlagten Seite des Gebäudes weg orientiert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten eine Lärminderung auf Empfängerseite, so dass z. B. in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen und Kinderzimmern ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können. Das Erdgeschoß und der Außenwohnbereich werden dabei so geschützt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum tagsüber und nachts in den geschützten Bereichen eingehalten werden, um eine Erholungsfunktion zu gewährleisten.

## 9.0 Umweltbericht

Der Markt Kirchentumbach beabsichtigt im Baugebiet Sandbrunnen IV ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen daher eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht des Büro OPUS, Bayreuth liegt dieser Begründung als gesonderter Teil (Anlage 1) mit bei.

## 10. Städtebauliche Kenndaten

Netto-Grundstücksflächen		14.903 m <sup>2</sup>
davon Ortsrandeingrünung	378 m <sup>2</sup>	
Erschließung		2.354 m <sup>2</sup>
Flurweg		295 m <sup>2</sup>
Fußweg		180 m <sup>2</sup>
Fläche Regenrückhaltebecken		1.349 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche		<u>384 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich		ca. <b>19.465 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt 18 Bauparzellen von ca. 651 bis 1.215 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

aufgestellt:

Marktrechwitz, 07.03.2018

- KUCHENREUTHER
- ARCHITEKTEN STADTPLANER

Markt 14  
95615 Marktrechwitz  
Telefon 09231-8799-97  
Telefax 09231-8799-98



Ökologische Planungen, Umweltstudien und Service  
Oberkonnersreuther Str. 6a  
95448 Bayreuth