



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung des Bebauungsplans "Rosenhof" Stadt Ellingen**

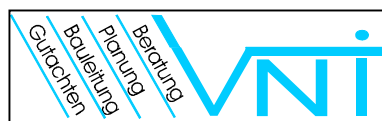
#### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Verfahren
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege u. Umweltbericht
8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

#### Anlagen:

- 1 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH Messinger + Schwarz, Bericht Nr. 1212/1961A vom 04.04.2014
- 2 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH Messinger + Schwarz, Stellungnahme 1961C vom 18.05.2015
- 3 Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag

Aufgestellt: Pleinfeld, den 18.06.2015  
Stand: Pleinfeld, den 24.09.2015



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

## 1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen einer 1. Änderung soll im Bereich des Mischgebietes - Gewerbe die Grundflächenzahl und die Lage des nördlichen Lärmschutzwalls geändert werden. Im Bereich des Mischgebietes - Wohnen soll die Lage der Verkehrsanlage nachgeführt werden.

## 2. Verfahren

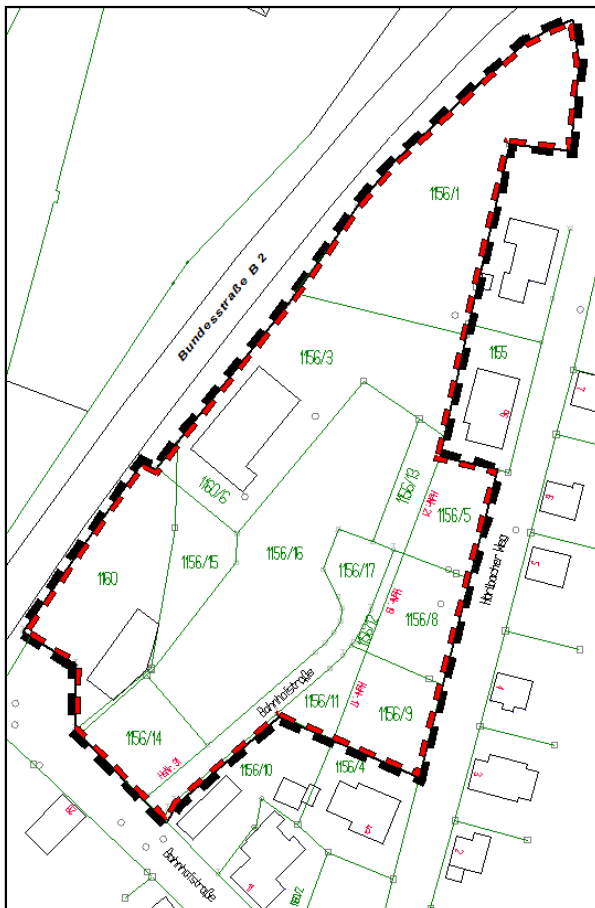
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da keine Grundzüge der bisherigen Planung berührt sind.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf

- eine Änderung der Grundflächenzahl im Bereich des Mischgebietes - Gewerbe, da bei entsprechender Nutzung der bestehenden befestigten Flächen diese auf die Grundflächenzahl angerechnet werden und als Folge keine Bebauung in den festgesetzten Baufenstern möglich ist.
- die geänderte Lage des nördlichen Lärmschutzwalles, die jedoch keine Änderung der Lärmimmissionen für den Bereich des Mischgebietes - Wohnen bewirkt.
- und die Nachführung der Lage der Verkehrsanlage an den Bestand.

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung da das ursprüngliche Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betroffen.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches / Änderungsbereichs



Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,458 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 1156/1, 1156/3, 1156/5, 1156/8, 1156/9, 1156/11 – 1156/17, 1160 und 1160/6 des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Pflanzen König GmbH.

Das Gelände ist kuppenförmig nach Norden und Süden geneigt.

Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an die Bundesstraße B 2 im Osten an die Ortsstraße Hörlbacher Weg bzw. an die Wohnbebauung längs des Hörlbacher Weges. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Bahnhofstraße bzw. an die dort bestehende Wohnbebauung.

#### **4. Bauliche Nutzung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich wird unverändert entsprechend der umgebenden Nutzung als Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 6 ausgewiesen.

Das Mischgebiet wird aus Immissionsgründen der durch die Bundesstraße B2 geforderten Abstandsflächen zum Fahrbahnrand und bestehender Gebäude in ein Mischgebiet - Gewerbe und Mischgebiet - Wohnen zониert.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **4.2.1 Im Bereich Mischgebiet - Gewerbe**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Festsetzungen der Baugrenzen und der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablonen **a1** und **a2**.

Hinsichtlich der Bauverbotszone zur Bundesstraße B2 besteht für bestehende Gebäude Bestandsschutz. Bei neuen baulichen Anlagen ist die Bauverbotszone von 25 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

###### **4.2.2 Im Bereich Mischgebiet - Wohnen**

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Zulässig (als Obergrenze) sind

- in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b**  
2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss und
- in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **c**  
2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1,5 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

###### **4.2.3 Flächenbilanz**

Nettogewerbefläche	0,664 ha	45,5 %
Nettowohnbauland	0,586 ha	40,2 %
Verkehrsflächen	0,077 ha	5,3 %
Lärmschutzwall	<u>0,131 ha</u>	9 %
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	1,458 ha	100 %

## 5. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs wurde bereits hergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

## 6. Immissionen

- 6.1 Für den Geltungsbereich bzw. den Änderungsbereich wurde von der Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH Messinger + Schwarz, Rückersdorfer Straße 57, 90522 Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aus der geänderten Lage des nördlichen Lärmschutzwalls ergeben sich keine Veränderungen zu dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Die immissionsrechtlichen Vorgaben können somit eingehalten werden. Der gutachterliche Bericht Nr. 1961A vom 04.04.2014 liegt als Anlage 1 und die Ergänzung Bericht Nr. 1961C vom 18.05.2015 liegt als Anlage 2 bei.
- 6.2 Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719: 1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfolgen. In der DIN 4109 werden Aussagen zu den Außenlärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet. Nach DIN 4109, Tabelle 8, können beispielsweise bei Fensterflächenanteilen von ca. 30% folgende Anhaltswerte der erforderlichen Fensterschalldämmungen herangezogen werden:
- Außenlärm > 56 bis 60 dB(A): Schallschutzfenster mit  $R_{w,R} > 25$  bis 30 dB
  - Außenlärm > 60 bis 65 dB(A): Schallschutzfenster mit  $R_{w,R} > 30$  bis 34 dB
- Bei Außenlärm bis ca. 65 dB(A) spielen die Außenwände in schalltechnischer Hinsicht keine Rolle.
- 6.3 Die Dimensionierung der in diesem Zusammenhang evtl. notwendigen Schalldämmlüfter und auch die der Rollladenkästen muss an die erforderliche Schallschutzverglasung angepasst werden. Bei der Ausschreibung der Schallschutzfenster, Lüfter und Rollläden ist nach DIN 4109 ein Vorhaltemaß von +2 dB zu berücksichtigen.
- 6.4 Die für die Überprüfung herangezogenen Geländehöhen der Gebäude sind in der Anlage 3 zum gutachterlichen Bericht Nr. 1961A näher dargestellt. Bei der zukünftigen Planung der Gebäude sind diese zu beachten und entsprechend zu gewährleisten.
- 6.5 Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die Bahnlinie bzw. an die Bundesstraße B2 wie die im weiteren Verlauf der Verkehrsanlagen bestehende Wohnbebauung.
- 6.6 Die ermittelten Flächenkontingente pro m<sup>2</sup> Fläche für den Bereich MI-G dürften normalerweise problemlos ausreichen, um die Ansiedlung einer breiten Palette an gewerbegebietstypischen Firmen zuzulassen, die durchaus auch tagsüber kurzzeitig lärmintensive Tätigkeiten im Freien abwickeln können. Einschränkungen für die Nachtzeit im Freien sind jedoch zu beachten. Bei der Ermittlung ist die Vorbelastung durch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb Höglmeier rechentechnisch berücksichtigt worden.

Die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schalleistungspegel können u.U. wesentlich höher sein, als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte. Hierzu muss bereits im Vorfeld auf eine sorgfältig auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung Rücksicht genommen werden. Folgende Stichpunkte sind hier zu nennen:

- Lärmabschirmung durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von Immissionsorten
- Verlagerung bzw. Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden
- Immissionsortabgewandte Lage von Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw – Abstellflächen

## **7. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbericht**

Durch die geplante Bebauungsänderung erfolgt kein Eingriff, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich bedingt. Die fast zu 100% befestigte Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes wird in weiten Teilen entsiegelt, begrünt und bepflanzt. Vorhandene Heckenstrukturen im Böschungsbereich der nördlichen Zufahrt und an der Ostseite des Geltungsbereichs / Änderungsbereichs im Anschluss an den Hörlbacher Weg wurden zum Erhalt festgesetzt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet, da der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan nach § 13a Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde. Eine Beeinträchtigung der im § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 angeführten Schutzgüter ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

In die Festsetzungen wurden Maßnahmen zur Eingrünung und Grüngestaltung und versiegelungsarme Flächenbefestigungen aufgenommen.

## **8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung**

- 8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.
- 8.2 Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden zur Bebauungsänderung gehört.