

Stadt Pfaffenhofen an der Ilm



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 154 „Heißmanning-Weingartenfeld“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm

Anlagen

- Umweltbericht als Teil 2 der Begründung nach § 2a BauGB vom 06.07.2017 von Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer
- Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung vom 06.07.2017 von Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer
- Angaben zur „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP“ vom 06.07.2017 von Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer
- Bodengutachten vom 30.03.2016 von Schubert & Bauer GmbH
- Schallschutzgutachten vom März 2017 von C. Hentschel Consult
- Verkehrsuntersuchung vom März 2017 von gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH
- Entwässerungskonzept vom 13.06.2017 von WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 06.07.2017

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen.....	5
2.	PLANGEBIET	9
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	9
2.2	Baubestand und Nutzung.....	9
2.3	Erschließungssituation.....	9
2.4	Altlasten.....	10
2.5	Umweltbericht.....	10
3.	PLANUNGSKONZEPT	11
3.1	Wesentliche Entwurfsgedanken.....	11
3.2	Städtebauliche Ordnung	11
3.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.2.3	Raumstruktur und bauliche Gestaltung	14
3.2.4	Funktionalität und Flexibilität.....	15
3.2.5	Ökologische Qualität der Bebauung.....	16
3.3	Grünordnungskonzept	17
3.3.1	Grundlagen.....	17
3.3.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	17
3.3.2.1	Naturraum, Topographie und Landschaftsbild.....	17
3.3.2.2	Geologie und Böden	17
3.3.2.3	Wasserhaushalt.....	17
3.3.2.4	Vegetation, Nutzung und Biotope.....	17
3.3.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	18
3.3.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	18
3.3.3.2	Straßenraumbegrünung.....	18
3.3.3.3	Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes.....	19
3.3.3.4	Kinderspielplatz	20
3.3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	20
4.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	21
4.1	Verkehrskonzept.....	21
4.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr.....	21
4.1.2	Motorisierter Individualverkehr	21
4.1.3	Fuß- und Radverkehr.....	21

4.1.4	Innere Erschließung.....	22
4.1.5	Gestaltung des Straßenraums	23
4.2	Regenwasserbewirtschaftung	23
4.3	Technische Infrastruktur.....	23
5.	SCHALLSCHUTZ/ IMMISSIONSSCHUTZ.....	25
6.	DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler	26
7.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	27

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beabsichtigt ein neues Wohngebiet im Ortsteil Heißmanning zu entwickeln. Das gesamte Stadtgebiet umfasst etwa 25.070 Einwohner, der Ortsteil Heißmanning etwa 265 Einwohner (Stand: 31.12.2014).

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung zusätzlicher Baugebiete Rechnung zu tragen. Hier bieten sich naturgemäß zentrumsnahe Lagen für künftige Wohnquartiere besonders an. Neben den Flächen im sogenannten Ecoquartier Pfaffenhofen sind derzeit nur noch vereinzelte Baugrundstücke verfügbar, die jedoch in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen und in absehbarer Zeit auch nicht zur Verfügung stehen werden. Der gestiegene Bedarf an Wohnbaugrundstücken spiegelt sich auch in der Anzahl der mittlerweile auf ca. 100 Antragsteller angewachsenen Warteliste zum städtischen Einheimischenmodell wider. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können. Über ein Baulückenkataster können den Antragstellern im Einheimischenmodell keine Baugrundstücke vermittelt werden, weshalb eine Neuausweisung von Wohngebieten unvermeidlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Heißmanning-Weingartenfeld“ mit der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ umfasst die Flächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 473, 473/10, 473/11, 474, 474/1, 480/1, 480/3, 481/3 und 483/1 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 470, 476 und 480/2 der Gemarkung Haimpertshofen und die Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1223/2, 1263/1, 1265/13, 1265/14 und 1265/16 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 470 (Weinstraße), 476/1, 473/6, 473/8, 473/9, 473/7, 473/1, 473/2, 473/3, 473/4, 473/5 und 376 der Gemarkung Haimpertshofen
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 376/2, 369, 374, 373, 372, 371 370 und 887 der Gemarkung Haimpertshofen
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 479, 480, 480/2, 481/10 und 494/2 der Gemarkung Haimpertshofen und durch die Fl.-Nrn. 1263/1 (Anton-Schranz-Straße) 1265/13, 1265/29, 1265/14, 1265/41, 1265/55, 1265/16 und 1223/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Im Westen durch die Flurnummern 478 und 477 der Gemarkung Haimpertshofen

1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen (allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet), Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Stadt Pfaffenhofen verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan zu ändern.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Die geplante Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets Richtung Süden liegt ca. in einer Flucht mit der südlichen Kante des bestehenden Vereinsgebäudes des Schäferhundevereins. Die Kaltluftbahn wird dadurch nicht wesentlich verkleinert. Mit Blick auf die verbleibende Breite des Talraumes und der östlich folgenden Bestandsbebauung wird sichergestellt, dass die Funktion der Frischluftzufuhr erhalten bleibt. Die geplante Erweiterung Richtung Westen hat keine Auswirkung auf die Frischluftzufuhr.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.09.2013), Anhang 1 ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den Grundsätzen des LEP 2013 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 2013 3.1 (G)). Da das Planungsgebiet einen bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang schließt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Ein weiterer grundlegender Aspekt des Landesentwicklungsprogramms 2013 ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen, Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2013 3.3 (G)).

Der Umfang der oben genannten Siedlungstätigkeit orientiert sich an die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche an eine geeignete Siedlungseinheit (vgl. LEP 2013 3.3 (Z)).

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. LEP 2013 zu 3.3 (B)).

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Belange vollumfänglich, da sie nur teilweise zum räumlichen Wachstum des Ortsteils beiträgt, sondern vielmehr eine organische Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Ortsteils Heißmanning ermöglicht.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

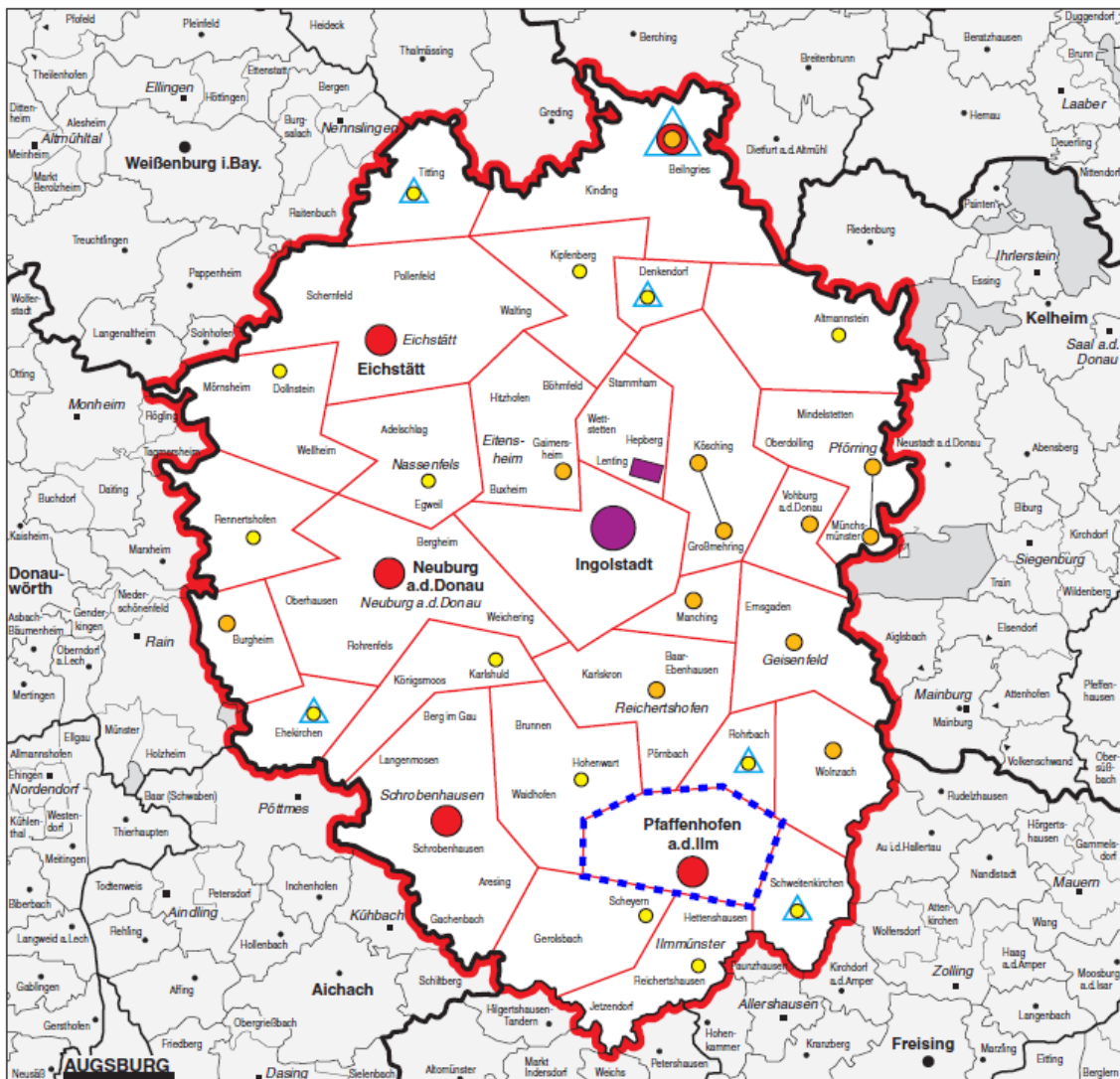


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungssachse überregionaler Bedeutung eingestuftes Verbindung München – Ingolstadt.

Ein Grundsatz des Regionalplans in Bezug auf Mittelzentren ist, dem öffentlichen Personennahverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr Vorrang einzuräumen (vgl. B V Verkehr und Nachrichtenwesen 1.5 (G)) und zu stärken (vgl. B V Verkehr und Nachrichtenwesen 2.1). Dies wird durch die Anbindung der Stadtbuslinie 4 erreicht und ermöglicht den öffentlichen Personennahverkehr weiter auszubauen und das Stadtgebiet weiter zu vernetzen.

Durch die günstige Lage in kurzer Entfernung zur B13 (München – Ingolstadt) und schneller Anbindung an die A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) ist der Ortsteil Heißmanning gerade für Berufspendler als ruhiger Wohnort mit direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden sehr gut geeignet. Arbeitsplätze direkt in Pfaffenhofen sind mit dem Fahrrad, dem Pkw und auch dem ÖPNV bequem und schnell zu erreichen.

Gemäß Regionalplan befindet sich das Planungsgebiet z.T. innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“, bzw. an dessen Rand. Gemäß Darstellung im Regionalplan Ingolstadt ragt ein kleiner Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes fingerartig zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden und der Anton-Schranz-Straße im Süden in das Planungsgebiet hinein. Hiervon betroffen ist lediglich der westliche Teilbereich des Planungsgebietes, da der östliche Teil bereits als Wohngebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Der teilweisen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Weitestgehender Erhalt und Entwicklung vorhandener, kartierter Biotopflächen
- Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzbestände
- Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Weitestgehende Freihaltung der Tallage als Transportweg für Frisch und Kaltluft
- Aufwertung des vorhandenen Bachlaufs/Graben (zum Teil Öffnung einer vorhandenen Grabenverrohrung, zum Teil Renaturierung des geradlinigen Gewässerverlaufes)
- Aufwertung des Auenbereichs durch Schaffung naturnaher, wechselfeuchter Grünlandstandorte
- Vernetzung des Baugebietes (Fuß-/Radwegverbindungen) mit der umliegenden Landschaft zur wohnungsnahen, naturbezogenen Erholung

2. PLANGEBIET

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet schließt unmittelbar im Süd-Westen an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils Heißmanning an. Seine genaue Lage wurde bereits unter Gliederungspunkt 1.1 beschrieben.



Abb.: Übersichtskarte

2.2 Baubestand und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend frei von Bebauung. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf den Flurnummern 474/1 und 480/1 der Gemarkung Haimpertshofen befindet sich derzeit ein Hundeübungsplatz, dessen Nutzung aufgegeben wird und die bestehende Bebauung im Zuge der Erschließung abgebrochen wird.

2.3 Erschließungssituation

Erschlossen wird das Plangebiet über die Anton-Schranz-Straße im Süden. Die Verkehrsführung in diesem Bereich der Umgehungsstraße ist jedoch bereits jetzt geprägt von unübersichtlichen und nahe aneinander liegenden Ausfahrten (Luitpoldstraße, Abzweigung Richtung Weingarten, Zufahrt Plangebiet). Die Abstände betragen nur ca. 90 m zwischen Luitpoldstraße und Abzweigung Weingarten.

Eine Anbindung des Gebiets im Bereich der bestehenden Zufahrt des Hundesportvereins wäre aufgrund des geringen Abstands von 50 m zur Einmündung Weingarten zwangsläufig mit Verkehrsgefährdungen verbunden. Eine weitere Verschiebung der Zufahrt nach Osten hätte eine extrem asymmetrische Anbindung des Plangebiets und damit eine ungleiche Aufteilung des Verkehrsaufkommens zur Folge.

Demnach ist eine Erschließung nur durch eine Zusammenfassung der Einmündungen Weingarten und Wohngebiet sinnvoll möglich. Da die Anton-Schranz-Straße im Bereich der bestehenden Einmündung Weingarten ohnehin kurz- bis mittelfristig sanierungsbedürftig ist, ist eine Zusammenfassung beider Einmündungen sowohl technisch als auch wirtschaftlich realistisch umsetzbar.

Ideal ist dies durch Anlage eines Kreisverkehrs zu lösen, da beide Einmündungen als Nebenarme angeschlossen werden können. Zusätzlich wird ein Seitenast zur direkten Anbindung des Gewerbegrundstücks südlich der Anton-Schranz-Straße vorgesehen.

Der Kreisverkehr entschärft gleichzeitig auch die unmittelbar angrenzende und äußerst unübersichtliche Einmündung der Luitpoldstraße, da der von Süden bergabwärts ankommende Verkehr zum Kreisverkehr hin verlangsamt wird.

Zusätzlich soll die Geschwindigkeit der Anton-Schranz-Straße auf 50 km/h reduziert werden, damit die Belange des Immissionsschutzes ausreichend Berücksichtigung finden können.

Um zu vermeiden, das Wohngebiet bei einer Störung an der Hauptzufahrt vollständig von der Erschließung abzutrennen, wird die nach Norden führende Wegeverbindung zur Weinstraße ausgebaut und kann temporär als Zufahrtsmöglichkeit genutzt werden. Auf eine dauerhafte Zufahrt an dieser Stelle soll verzichtet werden, um unnötigen Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Aufgrund des aus der Wohnnutzung des Plangebiets resultierenden geringen Verkehrsaufkommens ist eine merkliche Auswirkung auf das übergeordnete Verkehrswegenetz nicht zu befürchten und deren nähere Betrachtung zu vernachlässigen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

2.5 Umweltbericht

Bestandteil dieser Begründung ist der durch den Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Herrn Norbert Einödshofer erstellte Umweltbericht vom 06.07.2017.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Wesentliche Entwurfsgedanken

Eine homogene Einbindung des Plangebiets kann durch vielfältige Wegebeziehungen realisiert werden. Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird auf eine Anpassung sowohl der Gebäude als auch der Infrastruktur an das natürliche Geländere relief geachtet. Die Anordnung eines Kreisverkehrs zur Erschließung des Plangebiets bietet neben der höheren Leistungsfähigkeit auch eine Verbesserung der Verkehrssicherheit, gerade auch im Hinblick auf die Anbindung an die Umgehungsstraße.

3.2 Städtebauliche Ordnung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gleichzeitig ist eine Teiländerung des Gewerbegebiets südlich der Umgehungsstraße erforderlich. Hier bleibt der Gebietscharakter des Gewerbegebiets (GE) unverändert.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossigkeit der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe wurde aus Gründen der Bestimmtheit jeweils als Höhe über Normalnull festgesetzt und ist aus der Planzeichnung für die jeweilige Parzelle zu entnehmen. Für den Haustyp WA 4 ist eine abweichende Abstandsflächenregelung gemäß BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 getroffen. Es ist eine Abstandsfläche von mindestens 0,50 H, mindestens jedoch 3 m einzuhalten. Die abweichende Regelung beschränkt sich auf den Haustyp WA 4, der nur Mehrfamilienhäuser zulässt welche ausschließlich um den Quartiersplatz angeordnet sind. Dort ist städtebaulich eine dichtere Bebauung vertretbar, da sich nur ein geringfügiger Einfluss auf die umgebende Bebauung bzw. das Landschaftsbild ableiten lässt.

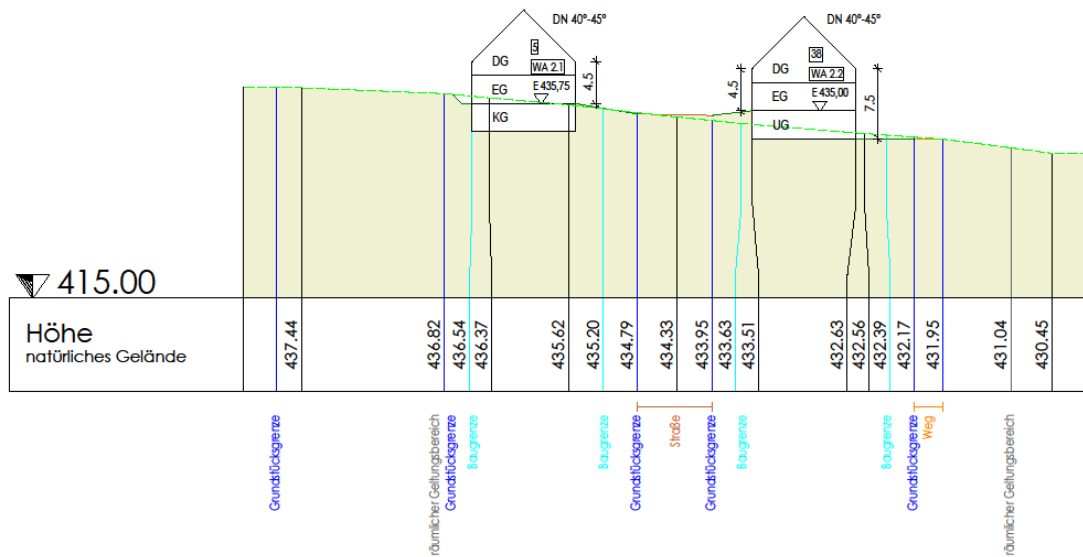


Abb.: Systemschnitt A-A zur möglichen Bebauung

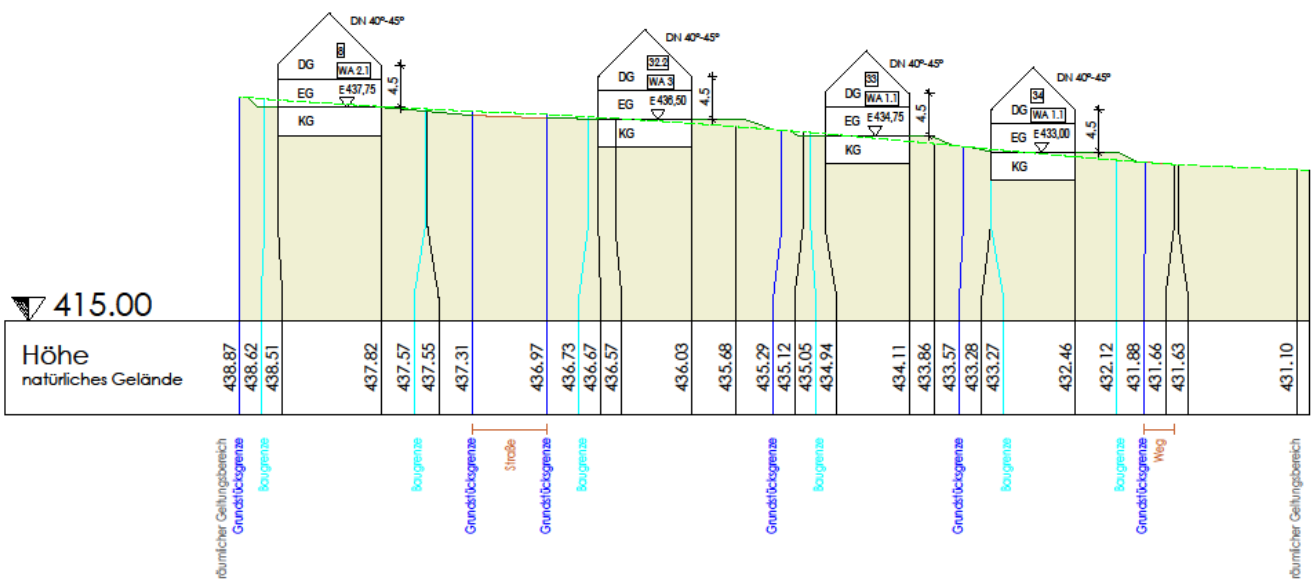


Abb.: Systemschnitt B-B zur möglichen Bebauung

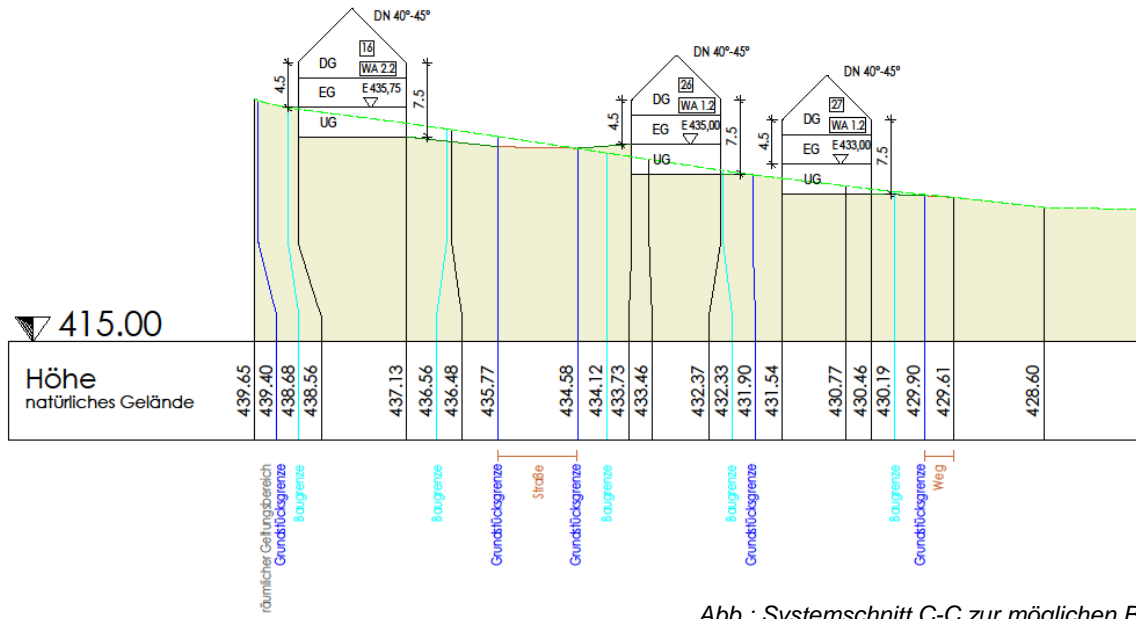


Abb.: Systemschnitt C-C zur möglichen Bebauung

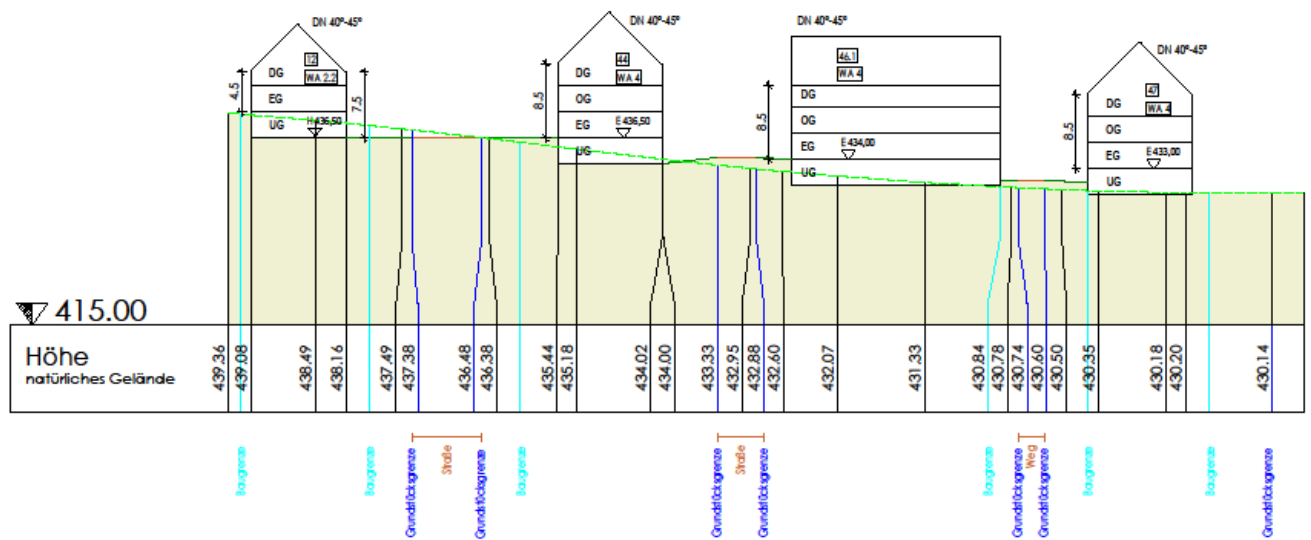


Abb.: Systemschnitt D-D zur möglichen Bebauung

3.2.3 Raumstruktur und bauliche Gestaltung

Hauptziel der Planung ist die Erhaltung des ländlichen Charakters des Ortsteils und die Fortführung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Kern des Plangebiets ist der zentrale Platz als Entree und gemeinsamer Ort der Zusammenkunft.

Der ländliche Charakter des Ortsteils ist trotz Zentrumsnähe prägend. Deshalb ist die konsequente Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur gerade durch Beibehaltung der ortsteiltypischen Bauformen unabdingbar. Alternative Bauformen schließen sich aus städtebaulichen Gründen aus, da diese innerhalb bzw. in Fortführung der gewachsenen Siedlungsstruktur als Fremdkörper wirken.

Da es sich um eine klassische Ortsrandlage handelt, verbietet sich eine übertriebene Öffnung der Bebauung zum Ortsrand. Vielmehr ist aufgrund der ohnehin idealen Hanglage Richtung Süden eine west-ost-orientierte Bebauung zu wählen, wobei deutlich rechteckig geprägte Gebäudeformen zu bevorzugen sind. Das Gebiet bildet mit den ortsrantypischen traufständigen Gebäuden mit reduzierter Höhenentwicklung einen homogenen Abschluss der Siedlungsstruktur zur nördlich angrenzenden, bestehenden Bebauung. Die Geschossentwicklung wurde dem angepasst und führt mit Erd- und Dachgeschoss sowie Satteldächern mit Neigungen von 40° - 45° die in Teilbereichen vorhandene Bebauung fort. Eine zu freizügige Durchmischung von Baukörper- und Dachformen hätte eine störende Inhomogenität zur Folge, die von gewünschtem Abwechslungsreichtum schnell in Beliebigkeit umschlägt.

Bei der Bebauungsdichte galt es den Kompromiss zwischen städtebaulich und wirtschaftlich gewünschter Verdichtung mit geringem Flächenverbrauch und konsequenter Durchgrünung zu finden. Zum einen sollen erschwingliche Grundstücke entstehen, die damit zwangsläufig eine gewisse Größe nicht überschreiten dürfen, zum anderen soll der bisher in der Siedlungsstruktur vorhandene hohe Anteil an Durchgrünung weitergeführt werden.

Deshalb wurden verschiedene Wohnformen und Bauarten in einen jeweils sinnvollen Zusammenhang gerückt:

- Verdichtung der Bebauung (Mehrfamilienhäuser) ohne eigene Gartenanteile in unmittelbarer Nähe der ausgedehnten Grünzonen im Süden
- Dreispänner und Doppelhäuser als günstigere Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus mit eigenem Grundstücks- und Gartenanteil
- Einfamilienhäuser hauptsächlich in den hochwertigen Randlagen und zum Teil mit unverbauter Sichtbeziehung zum Grünzug im Süden

Die Grundflächenzahl war gerade für die kleinen Grundstücke der Doppel- und Reihenhausbebauung an der obersten Grenze festzulegen. Dies steht weniger mit der absoluten Größe der Gebäude als mit den erforderlichen befestigten Flächen der Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen in Zusammenhang, die die festgesetzte Grundflächenzahl nur um die Hälfte überschreiten dürfen. Die Größe von außerhalb der Baugrenzen liegenden Nebenanlagen wurde auf 75 m² festgelegt. Die festgesetzte Obergrenze ist nur unter Einhaltung der zulässigen Höchstwerte der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich. Damit besteht nicht die Gefahr, dass auf kleinen Grundstücken diese Obergrenze ausgeschöpft werden könnte und übermäßig große Nebenanlagen entstehen. Die Festsetzung gewährleistet, dass auch bei Ausführung einer Doppelgarage noch zusätzliche Abstellflächen (z. B. für Gartengeräte) errichtet werden können. Die Aufteilung der Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser kann der Nachfrage angepasst werden. Deshalb wurde soweit möglich eine Bebauung sowohl für Einfamilien- als auch Doppelhäuser festgesetzt.

3.2.4 Funktionalität und Flexibilität

Soweit topographisch möglich werden Hanggeschosse vorgesehen. Damit eröffnen sich Möglichkeiten hinsichtlich der flexiblen Aufteilung und Nutzung der Gebäude für unterschiedliche Lebensumstände. Für Familien mit Kindern stehen gut belichtete Räume in ausreichender Anzahl zur Verfügung, die in späteren Lebensabschnitten mit weniger Raumbedarf gut als eigenständige Einliegerwohnungen abgetrennt werden können. Da in Zukunft die häusliche Pflege eine immer größer werdende Rolle spielen wird, kann eine abgeschlossene, kleine Wohnung entweder ermöglichen, die Teilhabe der ggf. pflegebedürftigen Eltern oder Großeltern am Familienleben möglichst lange zu erhalten oder umgekehrt, als abgeschlossener Bereich dazu dienen, Wohnraum für eine möglicherweise erforderliche Pflegekraft im Haus vorzuhalten um so in der gewohnten Umgebung alt werden zu können.

3.2.5 Ökologische Qualität der Bebauung

Bei der Bebauung ist die konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden der wesentliche Einflussfaktor auf den Energiebedarf. Durch die Ausrichtung der Gebäude kann darüber hinaus der Kaltluftabfluss über den vorhandenen durchgängigen Grünzug in West-Ost-Richtung weiterhin ungehindert stattfinden.

Soweit es aufgrund der Höhenlage sinnvoll umsetzbar ist, sind Hanggeschosse möglich, so dass sich die Gebäude auch mit dem Hanggeschoss nach Süden öffnen können.

Gleichzeitig sind jedoch Maßnahmen des sommerlichen Wärmeschutzes bei großen Fensterflächen nach Süden obligatorisch. Da das Hanggeschoss im Norden im Erdreich eingebunden ist, reduzieren sich die Hüllflächen unter Außenluft.

Für die Nutzung solarer Gewinne aus Photovoltaik oder solarthermischen Anlagen auf den Dachflächen ist gerade in den Wintermonaten aufgrund der tiefstehenden Wintersonne die vorgesehene Dachneigung zwischen 40° - 45° ideal.

Bei der Wahl der Heizsysteme soll auf fossile Energieträger verzichtet und den regenerativen Energieträgern der Vorzug gegeben werden. Neben den gesetzlichen Forderungen nach regenerativen Anteilen aus der Energieeinsparverordnung wäre wünschenswert, wenn die Gebäude mit hohen energetischen Standards der Gebäudehülle sowie der technischen Ausrüstungen (z.B. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung) ausgeführt werden.

Ein Ausschluss bestimmter Heizsysteme in der Bauleitplanung ist nicht möglich.

Gerade für die Einzel- und Doppelhäuser werden sich Wärmepumpen mit Grundwasser- bzw. Erdwärme als Energieträger in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen anbieten.

Für die Mehrfamilienhäuser sind zentrale Versorgungssysteme denkbar, die zusätzlich auch benachbarte Grundstücke mit Nahwärme versorgen könnten. Aus der Anlagengröße ergeben sich verschiedene Möglichkeiten und Kombinationen. So kommen Hackschnitzel- oder Pelletsanlagen genauso in Betracht wie Blockheizkraftwerke, die neben Wärme auch Strom aus Kraft-Wärmekopplung für den Eigenverbrauch produzieren können.

3.3 Grünordnungskonzept

3.3.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

3.3.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

3.3.2.1 Naturraum, Topographie und Landschaftsbild

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.6

3.3.2.2 Geologie und Böden

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.3

3.3.2.3 Wasserhaushalt

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.4

3.3.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.2

3.3.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

3.3.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- weitest mögliche Rückhaltung/Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

3.3.3.2 Straßenraumbegrünung

Zur Erschließung des Baugebietes ist an der bestehenden Anton-Schranz-Straße ein neuer Kreisverkehr geplant, über den eine neue Erschließungsstraße ins Baugebiet führt. Diese führt über einen zentralen Platz in zwei Stichstraßen (jeweils mit Wendehammer), die das Baugebiet intern erschließen. Zur Durchgrünung des neu entstehenden Straßenraumes werden in straßenbegleitenden, öffentlichen Grünflächen Einzelbäume festgesetzt. Dabei werden für die einzelnen Bereiche jeweils geeignete, standortgerechte Baumarten festgesetzt. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Innerhalb des Kreisverkehrs: Rot-Ahorn als farbiger Akzent im Herbst (kräftige Herbstfärbung)
- außerhalb des Kreisverkehrs: Purpur-Erle als für den Straßenraum geeignete Erlen-Art (in Anlehnung an den Auen-Standort der angrenzenden Bachniederung)
- Straße ins Baugebiet: für den Straßenraum geeignete Traubenkirschen-Sorte (ebenfalls in Anlehnung an den Auen-Standort der angrenzenden Bachniederung)
- zentraler Platz: amerikanische Stadt-Linde (Linde als typischer Siedlungsbaum)
- entlang der inneren Erschließungsstraßen: für die beiden Straßenzüge jeweils separate Baumarten, um den „Wiedererkennungswert“ zu erhöhen; kleinere Baumarten, um eine übermäßige Beschattung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke zu vermeiden; jeweils mit zierenden Blüten/Fruchtschmuck

Im Bereich der privaten Grünflächen erfolgt die Festsetzung folgender Arten:

- Pkw-Stellplatzanlagen im Geschosswohnungsbau:
Feld-Ahorn und Säulen-Hainbuche als geeignete kleiner bleibende Bäume zwischen den Gebäuden (ergänzend dazu textliche Festsetzung zur Eingrünung der Stellplätze mit Schnitthecken aus Hainbuchen oder gleichwertigen Gehölzen)
- Hausgärten: Obstbaum oder Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (aufgrund der relativ kleinen Baugrundstücke kleiner bleibende Bäume, sowie lediglich die textliche Festsetzung „je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum“, um den einzelnen Bauherren eine gewisse Wahlmöglichkeit offen zu halten)

3.3.3.3 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Im Westen und Südwesten des Baugebietes grenzt freie Landschaft, nach Norden und Osten ein bestehendes Baugebiet an.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft eine Bachniederung von West nach Ost. Diese Tallage wird von der geplanten Bebauung bewusst freigehalten.

Derzeit befindet sich innerhalb dieser Bachniederung das bestehende Vereinsgelände des örtlichen Hundesportvereins (eingezäunt, naturferne ebene Rasenfläche, mehrere Gebäude), welches im Zuge der vorliegenden Planung ausgelagert und rückgebaut wird. Der in diesem Bereich verrohrte Bachlauf wird geöffnet und renaturiert, wodurch positive Effekte auf das Landschaftsbild erwartet werden. Sämtliche Flächen in diesem Bereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und der vorhandene Baumbestand ergänzt, um zur südlich verlaufenden Anton-Schranz-Straße eine angemessene Eingrünung des neuen Baugebietes sicherzustellen. Dabei ist keine riegelartige Strauchpflanzung vorgesehen, sondern lediglich lockere Baumpflanzungen, um die „Ablesbarkeit“ der Talauflage zu erhalten und eine optische Durchlässigkeit der Niederung beizubehalten.

Die aufkommende Gehölzsukzession im Bereich des bereits renaturierten Bachabschnittes sollte vor diesem Hintergrund ebenfalls ausgelichtet werden.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden neben Einzelbäumen auch zusammenhängende, geschlossene Strauchpflanzungen festgesetzt, um die entstehenden Böschungen und eine voraussichtlich erforderliche Einzäunung (aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) in die Landschaft einzubinden. Während die geplanten Dammaußenseiten mit Sträuchern bepflanzt werden können, sind die vorgesehenen Bäume außerhalb der entstehenden Dämme vorgesehen.

An der südlichen und westlichen Grenze des Baugebietes wurden zur Eingrünung vorhandener Pferdekoppeln in dichtem Abstand Weiden gepflanzt, die in der Vergangenheit wohl geschnitten wurden, die zwischenzeitlich aber durchgewachsen sind. Aufgrund seiner Monostruktur wird dieser Bestand als weniger wertvoll eingestuft. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich die Neupflanzung von Bäumen und Feldhecken festgesetzt. Die Artenzusammensetzung orientiert sich dabei an der hier potentiell natürlichen Vegetation. Die in diesem Bereich außerdem vorhandenen kartierten Biotope (Feuchtbrachen) werden durch die entsprechende Festsetzung von „Öffentlichen Grünflächen zur Biotopentwicklung“ erhalten und weiterentwickelt, wozu ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung noch konkrete Pflegemaßnahmen textlich festgesetzt werden.

Im Bereich des eingezäunten Geländes des Hundesportvereins ist in dessen Randbereichen ebenfalls Gehölzbestand vorhanden, der zum Teil aus fremdländischen Arten (Thujen) oder nicht standortgerechten Arten (Fichten) besteht. Zum Teil muss der Gehölzbestand für die Errichtung der geplanten Erschließungsstraße gerodet werden, zum Teil ist vorgesehen, die ohnehin nicht standortgerechten Fichten zu beseitigen. Die vorhandene Geländeauffüllung soll zurück gebaut werden und die vorhandene Bachverrohrung geöffnet werden, um wieder eine natürliche Talaue gestalten zu können. Dies soll mit der Pflanzung standortgerechter Gehölze unterstützt werden. Die in diesem Bereich vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser sollen als flache Mulden sehr naturnah ausgebildet werden, um dadurch zusätzlich eine Bereicherung der Talaue zu erzielen.

3.3.3.4 Kinderspielplatz

Westlich der geplanten Zufahrt ins Baugebiet ist in unmittelbarer Nähe zum zentralen Platz die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Hierfür wird die vorhandene Rasenfläche des Hundeübungsplatzes verwendet, wobei darin Geländemodellierungen zur Erhöhung des Spielreizes vorstellbar sind. Entsprechende textliche Festsetzungen sollen dies ebenso wie die Errichtung von Spielgeräten mit erforderlichen Fallschutzflächen und Wegeverbindungen ermöglichen. Die vorhandene Feldhecke am Nordrand des geplanten Spielplatzes wird erhalten und durch geeignete weitere Baum- und Strauchpflanzungen südlich, westlich und östlich des Spielplatzes ergänzt.

3.3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

4.1 Verkehrskonzept

4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV kann durch die Anbindung des Plangebiets an die Stadtbuslinie 4 mit Haltestelle und Wartebereich am zentralen Ortszentrum weiter vernetzt werden. Die neue Haltestelle kann ohne Probleme und große Umwege in die bestehende Linie eingebunden werden.

4.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in Punkt 2.3. ausführlich dargelegt.

4.1.3 Fuß- und Radverkehr

An der Südgrenze des Plangebiets kann ein durchgängiger Fuß- und Radweg geschaffen werden, der sowohl das neue Wohngebiet und den Ort Heißmanning erschließt aber auch an das bestehende weiterführende Wegenetz anschließt.

Damit ist die Verbindung zwischen den Erholungsgebieten im Westen „Aktivpark West“ sowie über die Ingolstädter Straße zu den Freizeitangeboten an der Ilm, dem Sportgelände und im weiteren Verlauf in Richtung Stadtmitte geschaffen.

Das Baugebiet und der Altort Heißmanning werden an diese Verbindungen durch einen zusätzlichen Weg in Nord-Süd-Richtung angebunden.

Wünschenswert wäre zudem eine Anbindung an den Altort im Nord-Osten des Plangebiets. In diesem Bereich sind bereits Leitungsrechte für den öffentlichen Kanal vorhanden. Insofern sollte hier - mitunter auch aus Unterhaltserwägungen - versucht werden, eine Wegeverbindung zu realisieren.

Zusätzlich erstreckt sich über das ganze Plangebiet an der Haupteerschließungsstraße ein 2,5 m breiter Gehweg, beginnend am Entrée und jeweils endend an den Wendehämmern im Osten und Westen.

Insgesamt können trotz der Bebauung vielseitige Wegebeziehungen aufrechterhalten und sogar zusätzliche geschaffen werden.

Soweit die geplanten Geh-, Rad- und Wirtschaftswege entlang vorhandener kartierter Biotopflächen verlaufen, wird die Festsetzung getroffen, dass die Wege geländenah herzustellen sind, dass übermäßige Abgrabungen oder Auffüllungen zu vermeiden sind und die Wegedecke in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen ist. Damit wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Biotopflächen weitest möglich vor Beeinträchtigungen durch die Wegebaumaßnahmen zu schützen.

4.1.4 Innere Erschließung

Als Entree zum Wohngebiet stellt der zentrale öffentliche Platz das prägende Merkmal in der städtebaulichen Struktur dar. Neben der Erschließungsfunktion soll der Platz als Zentrum und Ort der Zusammenkunft für den Ortsteil wirken und gleichzeitig den erforderlichen Raum für die infrastrukturelle Anbindung von öffentlichem Personennahverkehr und übergeordneter Erschließung schaffen. Im Westen und Osten wurden jeweils kleinere Plätze gestaltet, die ein regelkonformes Wenden (auch für 3-achsige Müllfahrzeuge) erlauben, den mit einer durchgängigen Erschließung verbundenen Durchgangsverkehr jedoch verhindern.

Da sich die Anlage der Straßen soweit möglich am Verlauf der Höhenlinien des Bestandsgeländes orientiert, konnten Verkehrsflächen mit großen Längsneigungen weitgehend vermieden werden, so dass das Gebiet zum Großteil barrierefrei gestaltet werden konnte.

Die für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Verkehrsflächen wurden soweit möglich reduziert. Die gesamte Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die West-Ost-Verbindung mit schmalen Stichstraßen in Bereichen größerer Tiefen des Planungsgebiets.

Durch die Konzentration der dichten Bebauungsarten möglichst nahe zur Haupteerschließung und sukzessive Auflockerung der Bebauung in den Randlagen kann der motorisierte Individualverkehr innerhalb des Baugebiets aktiv reduziert werden.

Die An- und Einbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Diese Anbindung wird durch fußläufige Verbindungen zur Weinstraße hergestellt, die das neue Gebiet mit dem gewachsenen Dorf verbindet und gleichzeitig als verbindendes Element für das Altdorf in Richtung der ausgedehnten Grünzüge im Süden dienen soll.

4.1.5 Gestaltung des Straßenraums

Die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums soll gegenüber dem motorisierten Individualverkehr in den Vordergrund gerückt werden.

Die Nutzung des Straßenraums ist durch die Separierung der Straßen und Gehwege im Trennprinzip vorgesehen. Jedoch soll die Abgrenzung der beiden Bereiche nur durch einen barrierefreien Granitzeiler und Materialgestaltung erfolgen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist zusätzlich auf Tempo 30 zu reduzieren.

Um eine natürliche Geschwindigkeitsreduzierung zu erzielen wird der Straßenraum durch jeweils alternierende Grünflächen entlang der Straßenränder verschwenkt. Dabei soll die Durchgrünung des Straßenraums durch Anpflanzung geeigneter Straßenbäume auf den öffentlichen Grünflächen erfolgen. Die Bäume entlang der Straßennordseite sollen dabei in ihrer Größe beschränkt bleiben, um die nördlich angrenzenden Grundstücke und Fassaden nicht zu beschatten und deren solaren Gewinne nicht zu reduzieren.

4.2 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist im Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den Heißmanninger Graben einzuleiten. Es ist ein Drosselabfluss von 10 l/s einzuhalten. Das anfallende, unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Parzellen Nr. 22 und 23 ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Grauwasser im Haus zu verwenden. Das ungenutzte Wasser ist mit einer getrennten Einleitung in den Heißmanninger Graben einzuleiten. Der Gesamtabfluss je Zisterne ist mit max. 1,1 l/s zulässig.

Die Dachflächen von Garagen und Carport sind mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm auszuführen. Dies mindert den Abfluss der Flächen und ermöglicht eine Reduzierung des nötigen Rückhaltevolumens. Des Weiteren ist das als Anlage beigefügte Entwässerungskonzept vom 13.06.2017 von WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH zu beachten. Das Konzept wurde in den Unterlagen berücksichtigt und eingearbeitet.

4.3 Technische Infrastruktur

Der Ortsteil Heißmanning wird im Misch- und im Trennsystem entwässert. Das in Schmutzwasserkanälen abgeleitete Abwasser wird im weiteren Verlauf in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Das im Westen des Planungsgebietes anfallende Schmutzwasser wird über einen Freispiegelkanal am bestehenden Schacht 79 des Mischwasserkanals in der Anton-Schranz-Straße angeschlossen. Das im Osten des Planungsgebietes anfallende Schmutzwasser wird ebenso über einen Freispiegelkanal gesammelt, welcher jedoch lediglich bis zu einer

geplanten Pumpstation zwischen den Parzellen 27 und 29 führt. Von der Pumpstation wird das Schmutzwasser in einer Druckleitung bis zu dem geplanten Übergabeschacht südwestlich der Parzelle 47 gefördert. Die weitere Ableitung erfolgt im Freispiegelkanal bis zur Anton-Schranz-Straße. Die Pumpstation mit Druckleitung ist erforderlich, da eine Ableitung im Freigefälle auf Grund der Höhensituation nicht möglich ist. Das vorhandene weiterführende Kanalnetz ab der Anton-Schranz-Straße ist von seiner Leistungsfähigkeit in der Lage, das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet aufzunehmen.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert. Eine Versorgung durch Erdgas kann durch den Ausbau der bestehenden Netze erfolgen. Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (96 m³/ Stunde über zwei Stunden).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen. Abfallbehälter sind auf dem jeweiligen Grundstück zu lagern und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, dass eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip gewährleistet ist. Zur Abholung sind die Abfallbehälter in direkter Nähe zur öffentlichen Erschließungsstraße eigenverantwortlich bereit zu stellen. Da bei den Stichstraßen für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeit besteht, sind die Müllbehälter der betroffenen Parzellen eigenverantwortlich an den in der Planzeichnung festgelegten Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen und nach Entleerung zeitnah dort wieder abzuholen.

Mit der Festsetzung, dass sämtliche Leitungen im neuen Baugebiet unterirdisch verlegt werden müssen, soll auf das vorhandene Ortsbild im gesamten Stadtgebiet eingegangen werden. Grundsätzlich sind bislang im gesamten Stadtgebiet Leitungen unterirdisch verlegt. Hierfür werden in Bebauungsplänen in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern gesonderte Leitungstrassen vorgesehen. Eine oberirdische Verlegung von Leitungen in neu zu schaffenden Bebauungsgebieten würde das Ortsbild in der Gesamtstadt beeinträchtigen, da ein willkürlicher Wechsel zwischen oberirdisch und unterirdisch verlegten Leitungen empfindliche Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild einer Stadt mit sich bringt. Bei einer Vielzahl von unterschiedlichen Sparten wäre bei oberirdischer Verlegung der Leitung das Ortsbild sogar gestört.

5. SCHALLSCHUTZ/ IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult vom Oktober 2016 mit der Projekt-Nr. 1419-2016 V01 angefertigt. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan Nr. 154 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und steht im Einfluss vom Straßenverkehr und Gewerbebetrieben. Der bestehende Hundetrainingsplatz wird mit der Realisierung des Baugebiets verlegt und liegt dann außerhalb des Einwirkungsbereichs.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für die Berechnung und Beurteilung von Gewerbeanlagen wird in Ergänzung der DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) herangezogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sowie Gewerbeanlagen ermittelt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm im südöstlichen Bereich überschritten wird. Durch die benachbarten Gewerbebetriebe ist mit keinen Überschreitungen zu rechnen.

Die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr liegt im kritischsten Fall, am südlichsten Baufenster an der Zufahrt ins Wohngebiet, bei bis zu 63 dB(A) tagsüber und 52 dB(A) nachts. Der ORWDIN18005 wird tagsüber um 8 dB(A) und nachts um 7 dB(A) überschritten.

Zum Schutz des Wohngebiets wird die Höchstgeschwindigkeit der Anton-Schranz-Straße, ab dem Kreisverkehr und davon östlich, auf 50 km/h beschränkt und auf der Zufahrt ins Wohngebiet auf 30 km/h. Für die verbleibenden Überschreitungen werden zum Schutz der Innenräume bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das Baugebiet liegt im Lärmpegelbereich II-III in Hinblick auf den Verkehrs- und Gewerbelärm.

6. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Der Abstand zum nächsten kartierten Baudenkmal des Ortsteils Heißmanning beträgt ca. 30 m.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bauwerk:

Bezeichnung Kapelle, verputzter Satteldachbau, bez. 1865, mit Ausstattung

Aktennummer D-1-86-143-96

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auf die Meldepflicht bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmälern wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

7. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	67.552 m²
Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsflächen Baugebiet	7.483 m ²
öffentliche Geh- und Radwege Baugebiet	1.960 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen Anton-Schranz-Straße	4.088 m ²
Summe Verkehrsflächen	13.531 m²
Öffentliche Grünflächen	
Summe öffentliche Grünflächen	20.541 m²
Teilfläche Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"	2.005 m²
Nettobauland	
Gesamtfläche Geltungsbereich	67.552 m ²
./. Verkehrsflächen	13.531 m ²
./. Öffentliche Grünflächen	20.541 m ²
./. Teilfläche Bebauungsplan Nr. 92	2.005 m ²
Nettobauland	31.475 m²