



PLANUNGSGRUPPE **STRUNZ** INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

B e r a t e n d e I n g e n i e u r e u n d A r c h i t e k t e n

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan "Altenberg"**

**Stadt Ebern,**

**Stadtteil Heubach**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 PLANUNGSVERLAUF, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Veranlassung zur Planung	3
1.2 Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3 Verfahrensschritte	3
1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes	4
<b>2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>5</b>
2.1 Politische Gemeinde	5
2.2 Lage des Baugebietes	5
<b>3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>6</b>
3.1 Abgrenzung des Baugebietes	6
3.2 Baugrund	6
3.3 Grundstücksverhältnisse	6
3.4 Natürliche Grundlagen, Landschaftsstruktur	7
3.5 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	7
<b>4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2 Bauweise	8
4.3 Flächenaufteilung	9
4.4 Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft	9
<b>5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>11</b>
5.1 Verkehr	11
5.2 Wasserversorgung	12
5.3 Abwasserbeseitigung	12
5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen	13
5.5 Geschätzte Baukosten der Erschließungsanlagen	13
<b>6 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	<b>15</b>
6.1 Abwasser- und Müllbeseitigung	15
6.2 Auswirkungen der Planung	15
6.3 Beeinträchtigung durch äußere Einflüsse	15
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft	16
<b>7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG</b>	<b>17</b>
<b>8 BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>18</b>
<b>9 ANLAGEN</b>	<b>21</b>

# **1 PLANUNGSVERLAUF, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

## **1.1 Veranlassung zur Planung**

Im Rahmen der Dorferneuerung im Stadtteil Heubach sowie im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ebern war aufgrund der entsprechenden Nachfrage von Ortsansässigen im Norden von Heubach eine Bauflächenausweisung angedacht bzw. vorgenommen worden. Da der Kernort als dörfliches Mischgebiet anzusehen ist, wurde die angrenzende Flächenausweisung als Mischgebiet festgesetzt.

Nachdem mittlerweile bereits konkrete Anfragen aus der einheimischen Bevölkerung bei der Stadt eingingen, hat der Stadtrat auf seiner Sitzung am 27.06.1996 beschlossen, für den Bereich Altenberg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Auftrag zur Erstellung der Planung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

## **1.2 Abstimmung auf andere Planungen**

Der entsprechende Bereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche vorgesehen (s. Anlage 1). Die im nördlich angrenzenden Stadtteil Sandhof vorgesehenen Bauflächenausweisungen sind hinsichtlich ihrer lärmtechnischen Auswirkungen auf das Baugebiet "Altenberg" im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen (siehe Kapitel 6.2).

Auswirkungen auf andere Planungen sind derzeit nicht erkennbar.

## **1.3 Verfahrensschritte**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

27.06.1996	Aufstellungsbeschuß
24.06.1997	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

01.07.1997 - 25.07.1997	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
26.06.1997 - 14.08.1997	Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
25.09.1997	Behandlung der Anregungen und Bedenken im Stadtrat
25.09.1997	Billigungsbeschuß
11.12.1997	Abstimmung mit Landratsamt ---> Planänderung
05.03.1998	Planänderung, erneuter Billigungsbeschuß
23.03.1998 - 24.04.1998	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
07.05.1998	Beschluß zur Planänderung gemäß § 13 BauGB
20.05.1998 - 10.06.1998	Beteiligung gemäß § 13 BauGB
23.07.1998	Behandlung der Anregungen und Bedenken im Stadtrat
23.07.1998	Satzungsbeschuß
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

#### **1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanverfahrens "Altenberg" sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschuß gültigen Fassung.

## **2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **2.1 Politische Gemeinde**

Der Stadtteil Heubach liegt unmittelbar südwestlich der Stadt Ebern, westlich der B 279. Die Entfernung nach Ebern beträgt Luftlinie knapp 1 km.

Von Heubach besteht nach Westen über die Kreisstraße HAS 51 eine Verbindung nach Eichelberg und Reutersbrunn, über die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) nach Norden zum Stadtteil Sandhof und nach Osten über die B 279 eine überregionale Verbindung nach Norden und Süden.

### **2.2 Lage des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt am Nordrand von Heubach. Das Gelände fällt von Westen nach Osten relativ stark ab. Der Hochpunkt liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches bei 283 m NN, der Tiefpunkt liegt am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches bei etwa 269 m NN.

Das Gelände wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt, Teilflächen im Südosten sind bereits bebaut.

### **3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

#### **3.1 Abgrenzung des Baugebietes**

Das geplante Baugebiet "Altenberg" ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Teile der Fl.-Nr. 313
Im Osten:	durch die Fl.-Nrn. 63 - 65, 65/2, 66, 67, 256/1 und Teile der Fl.-Nrn. 255, 288 und 313/1
Im Süden:	durch die Fl.-Nrn. 59/1, 319/1 und Teile der Fl.-Nr. 305
Im Westen:	durch die Fl.-Nr. 317 und Teile der Fl.-Nrn. 305, 318 und 319

Das Baugebiet beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nrn. 59 - 62, 317/1 und Teile der Fl.-Nrn. 255, 288, 305, 313, 313/1, 318 und 319.

#### **3.2 Baugrund**

Da die Ostabdachung der Haßberge aus den Gesteinen des Sandsteinkeupers aufgebaut ist, herrschen im Baugebiet sandige bis lehmige Keuperböden vor. Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt. Anfallendes Hangwasser wird über Gräben entlang der Wirtschaftswege abgeleitet.

Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten trotzdem Funde zutage treten, so wird das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis gesetzt.

#### **3.3 Grundstücksverhältnisse**

Mit Ausnahme der Wirtschaftswege befinden sich sämtliche Flächen in Privatbesitz.

### **3.4 Natürliche Grundlagen, Landschaftsstruktur**

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum "Itz-Baunach-Hügelland", das hier bereits in das Östliche Vorland der Haßberge übergeht. Großräumig ist die Landschaft hier geprägt von dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupttal der Baunach mit den überwiegend in West-Ost-Richtung verlaufenden Nebentälchen.

Auch Heubach liegt an einem solchen Seitentälchen westlich des Baunachtals außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Flusses. Das Planungsgebiet selbst liegt im mittleren Hangbereich des Altenberges und kann von den Höhen der gegenüberliegenden Stadt Ebern eingesehen werden.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 690 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 8,1°C.

Die potentielle natürliche Vegetation, d. h. die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung entwickeln würde, stellt für die höhergelegenen Ortsbereiche der Hainsimsen-Buchenwald dar (nach SEIBERT, P.). Die hierfür typischen Baum- und Straucharten sind:

Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Salweide, Faulbaum, Traubenholunder.

Die Flur-Nrn. 60 und 313 sind ackerbaulich genutzt, wie auch die westlich und östlich anschließenden Flächen (s. Anlage 2). Die Flur-Nrn. 61, 288 und 305 tragen Wirtschaftswege, die z. T. asphaltiert sind, die Flur-Nrn. 65 und 65/2 tragen Wohnhäuser mit umgebenden Gärten. Auf Flur-Nr. 59 steht eine Maschinenhalle mit Nutzgarten, Flur-Nr. 66 trägt einen verwilderten Obstgarten.

### **3.5 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile**

Das Planungsgebiet liegt im mit Verordnung vom 31.03.1987 festgesetzten Naturpark Haßberge (Art. 11 BayNatSchG) außerhalb der Schutzzone. Weitere Schutzgebiete nach Art. 7 mit 11 BayNatSchG existieren nicht.

Schützenswerte Bestände im Umgriff des Planungsgebietes bestehen nur in den Privatgärten und in den geringfügigen Gehölzbeständen entlang des Wegseitengrabens der Flur-Nr. 305 (Holunder, Zwetschge, Wildkirsche).

## **4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

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

Die Ausweisung der Baufläche als Mischgebiet erfolgte im Flächennutzungsplan aus Gründen der Anpassung an das bestehende Dorfgebiet.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht zugelassen.

Im Baugebiet sind 16 neue Baurechte in offener Bauweise vorgesehen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß. Bei geeigneter Hanglage ist der Ausbau des talseitigen Untergeschosses möglich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

### **4.2 Bauweise**

Im Sinne einer typisch fränkischen Dachlandschaft sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. Ein Kniestock bis 0,5 m ist möglich. Zur Dachdeckung sind nur rotgetönte Ziegel zu verwenden. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/5 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Einzellänge von 2,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenlängen darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge.

Die Firstrichtung ist verbindlich festgelegt. Die Gebäudeanordnung erfolgt weitgehend parallel zu den Höhenlinien und paßt sich somit der Topographie an.

Die Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind aufeinander abzustimmen.

Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden. Diese dürfen im Sichtbereich der Einmündungen von Straßen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch verwiesen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedungen liegen. Sie sollen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

### 4.3 Flächenaufteilung

Das Baugebiet "Altenberg" umfaßt einen Geltungsbereich von 2,35 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	1,60 ha	= 68,1 %
<hr/>		
<b>Nettobaufläche</b>	<b>1,60 ha</b>	<b>= 68,1 %</b>
Private Randeingrünung	0,31 ha	= 13,2 %
Öffentliches Grün, Verkehrsgrün	0,09 ha	= 3,8 %
Verkehrsfläche	0,35 ha	= 14,9 %
<hr/>		
<b>Bruttobaufläche</b>	<b>2,35 ha</b>	<b>=100,0 %</b>

### 4.4 Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Jede Überbauung von Flächen stellt eine Belastung des Naturhaushaltes dar. Die Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Puffer und Filter für Stoffeinträge und Niederschläge werden aufgehoben. Die Grundwasserneubildungsrate nimmt ab, der Oberflächenabfluß steigt an.

Die geplante Mischbaufläche wird den neuen Abschluß von Heubach in Richtung Norden und Westen bilden. Sie reicht in ihrer höchsten Bebauung mehr als fünf Meter über die bestehende höchste Bebauung hinaus und liegt ca. 15 m über dem Altort. Die geplante Bebauung wird daher in Zukunft das Ortsbild von Heubach entscheidend mitprägen.

Durch die Bebauung wird der natürliche Wasserabfluß, der bereits jetzt durch die Gräben der Wirtschaftswege verbaut ist, kaum weiter eingeschränkt. Die Abflußsituation verändert sich nicht.

## 5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die bestehenden Verkehrswege Fl.-Nr. 288, 305 und 320 bzw. 67 erschlossen. Die innere Verkehrserschließung folgt in etwa dem Verlauf der bestehenden Wirtschaftswege Fl.-Nr. 61 und 62. Um eine lineare Straßenführung zu vermeiden, wird die Verbindungsstraße (Planstraße A) von der Fl.-Nr. 288 zur Fl.-Nr. 305 verschwenkt. Der bestehende Weg Fl.-Nr. 62 (Planstraße B) wird überwiegend beibehalten, soll jedoch den Charakter einer Durchgangsstraße verlieren. Zu diesem Zweck wird er im nördlichen Teil als Stichstraße mit Wendehammer gestaltet, von dem eine Anliegerverbindung zur Straße Fl.-Nr. 67 besteht.

Die innergebielichen Verkehrsanlagen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert, das heißt, auf einen Gehweg mit Hochbord wird zugunsten einer niveaugleichen Fläche verzichtet. Alle Verkehrsteilnehmer bewegen sich gleichberechtigt auf der Anlage, an Einmündungen gilt „rechts vor links“ und die gesamte Straßenbreite wird in die Gestaltung mit einbezogen. Durch eine offene Abflußrinne ist zum Beispiel eine Zonierung erzielbar, wobei der Mischcharakter der Verkehrsfläche, gerade der historisch überlieferten Straßenraumgestaltung nachempfunden, nicht durch städtische Einbauten wie das Hochbord entkräftet werden soll.

Es ist vorgesehen, den 6,0 m breiten Straßenraum der Planstraße A wie folgt aufzuteilen:

Fahrbahn	4,00
Rinne	0,50
Mehrzweckstreifen	<u>1,50</u>
Gesamtbreite	6,00

Für die Planstraße B ist eine Straßenbreite von 4,0 m vorgesehen, wobei die Wendepfanne eine Breite von 12,0 m aufweist. Die Fortführung des bestehenden Anliegerweges bleibt unbenommen.

Die bestehenden Wirtschaftswege im Norden, Westen und Osten werden an die neue Erschließungsanlage angebunden.

Das Verkehrsnetz ist in der Anlage 3 schematisch dargestellt.

## 5.2 Wasserversorgung

Aufgrund der in den letzten Jahren öfter aufgetretenen Versorgungsengpässe ist die alte Wasserversorgung von Heubach über eine eigene Brunnenanlage eingestellt worden und durch den Anschluß an die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) über die Rentweinsdorfer Gruppe ersetzt worden.

Ein Anschluß des Baugebietes an das bestehende Ortsnetz ist problemlos möglich. Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Anschlußpunkte im Gebiet liegen im Süden am bestehenden Wirtschaftsweg und im Nordosten im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Ortsstraße. Mittels einer Ringleitung mit Stich in die Planstraße B sind alle Grundstücke anschließbar. Der Löschwasserschutz kann in ausreichendem Maße sichergestellt werden.

Das Schema der Versorgung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

## 5.3 Abwasserbeseitigung

Heubach ist an die Kläranlage in Ebern angeschlossen. Beim Bau des Kanalnetzes wurde bereits darauf geachtet, daß es auch künftige höhere Anforderungen bewältigen kann. Der Anschluß des geplanten Baugebietes im Mischsystem an das bestehende Netz ist problemlos möglich. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer ist damit sichergestellt (s. Anlage 5).

Die genauen Anschlußpunkte an das bestehende System befinden sich innerhalb des Baugebietes. Im Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 61 ist bereits vor geraumer Zeit ein Kanalstück mit 2 Haltungen verlegt worden, an die nun angeschlossen werden kann. Diese Verlängerung reicht dann bis zum nordwestlichsten Baurecht, nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges (Fl.-Nr. 305). Südlich davon erfolgt die Entsorgung über den bereits gebauten Kanal in der/dem Ortsstraße/Wirtschaftsweg, der lediglich um eine Haltung verlängert werden muß.

Für das Baurecht auf dem südwestlichen Teil von Fl.-Nr. 60 ist aufgrund der Höhenentwicklung eine Grunddienstbarkeit auf dem nordöstlich anschließenden, an die Planstraße B grenzenden Bauplatz, zur Ableitung der Mischwässer notwendig.

Die Oberflächenentwässerung wird grundsätzlich beibehalten. Die Wässer von außen fließen entweder den bestehenden Gräben und Verrohrungen im Gebiet zu oder fließen zu großen Teilen (im Norden) am Gebiet vorbei. Am südlichen Anschluß der Planstraße A mit der Ortsstraße befindet sich bereits eine Verrohrung, die funktionstüchtig erhalten bleibt und auch die Straßenwässer aufnehmen kann. Es wird empfohlen, an den Grundstücken zur freien Feldflur hin kleine Erhebungen in die Gartengestaltung zu integrieren, so daß das Oberflächenwasser von außen am Gebiet hin zu den bestehenden Gräben abgeleitet werden kann.

Zur Verringerung der Abwasserfracht sollte darauf geachtet werden, daß Oberflächenwässer, die auf den Grundstücken anfallen, soweit möglich zur Versickerung gelangen können. Dazu empfiehlt sich die Einrichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung). Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Volumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen empfohlen.

#### 5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Heubach wird durch die Anlagen der Energieversorgung Oberfranken (EVO) mit Strom versorgt. Ein Anschluß ist über bestehende Leitungsnetze grundsätzlich möglich.

Die Deutsche Telekom AG versorgt das Gebiet mit Fernmeldeeinrichtungen. Die Querschnitte der Verkehrsanlagen sind ausreichend bemessen, um auch die Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG aufzunehmen. Es wird angestrebt, alle Leitungen im neuen Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

Eine Gasversorgung besteht nicht.

#### 5.5 Geschätzte Baukosten der Erschließungsanlagen

Die Baukosten wurden nach den zur Zeit üblichen Preisen überschlägig geschätzt und in nachfolgender Tabelle zusammengefaßt.

Aus der Tabelle ergeben sich folgende Gesamtkosten:

Geschätzte Baukosten netto	485.000,00 DM
ca. 10 % Baunebenkosten	ca. <u>48.000,00 DM</u>
	533.000,00 DM
16 % Mehrwertsteuer	ca. <u>85.000,00 DM</u>
	618.000,00 DM
Aufrundung	<u>32.000,00 DM</u>
Gesamtbrutto	<u><b>650.000,00 DM</b></u>

Es ergeben sich somit Erschließungskosten in Höhe von

**ca. 40,-- DM/m<sup>2</sup> Nettobauland**

Gesicherte Baukosten lassen sich erst nach Vorliegen von entsprechenden Erschließungsplanungen aussagen. Die Stadt Ebern wird nach Abzug ihres Eigenanteiles die übrigen Kosten auf die Baugrundstücke umlegen.

	Straßenbau	Mischwasserkanal Hausanschluß	Wasserversorgung Hausanschluß	Grünplanung	Beleuchtung	Gesamt
Planstraße A L = ca. 295 m B = 6,0 m (Mischverkehrsfl.)	200.000,--	100 m 50.000,--* 14.000,--	170 m 45.000,-- 15.000,--	2.000,--	10 L. 25.000,--	351.000,--
Planstraße B L = 35 m B = 4,0 m incl. Wendeplatte	25.000,--	9 HA + 3 HA an Bestand 30m + 40m Grunddienstb. 3 HA 35.000,-- 4.000,--	15 HA 70 m 18.000,-- 3.000,--	2.000,--	2 L. 5.000,--	92.000,--
Sanierung bestehender Wege in Fortführung von Planstraße B L = ca. 75 m, B = 3,0 m	7.000,--	-	-	-	2 L. 5.000,--	12.000,--
Anpassung der vorh. Wirts- schaftswege an die neue Planstraße 3 Anschlüsse	13.000,-- Durchlaß Graben unter Planstraße A 3.000,--	-	-	-	-	16.000,--
* Verlängerung um 1 Hal- tung im südl. Abschnitt der Planstr. A L = ca. 20 m	-	10.000,-- 4.000,--	-	-	-	14.000,--
		1 HA + 2 HA an Bestand				
<b>Gesamt netto</b>	<b>248.000,--</b>	<b>117.000,--</b>	<b>81.000,--</b>	<b>4.000,--</b>	<b>35.000,--</b>	<b>485.000,--</b>

Stand Juni 1997

## **6 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **6.1 Abwasser- und Müllbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden über neu zu bauende Kanäle in den Erschließungsstraßen an das bestehende Netz abgegeben und an der Kläranlage in Ebern zugeführt. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist somit sichergestellt.

Der Hausmüll wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen entsorgt.

### **6.2 Auswirkungen der Planung**

Das Baugebiet ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Weitere bestehende oder beabsichtigte Planungen sind für das Gebiet nicht bekannt. Die infrastrukturellen Einrichtungen von Heubach müssen durch die Ausweisung nicht verändert werden.

### **6.3 Beeinträchtigung durch äußere Einflüsse**

Nördlich von Heubach und damit nordöstlich vom Baugebiet befindet sich das Gewerbegebiet Sandhof. Es ist daher zu ermitteln, ob durch die dort befindlichen oder sich künftig ansiedelnden Gewerbebetriebe mit unzumutbaren Lärmbelastungen auf die geplanten Gebäude zu rechnen ist.

Da das geplante Baugebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist, gelten als Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"

tags	60 dB(A)
nachts	50 bzw. 45 dB(A)

Da es sich um Gewerbelärm handelt, ist für die Nachtzeit der niedrigere Orientierungswert von 45 dB(A) einzuhalten.

Für den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm wird auf die bereits im Flächennutzungsplanverfahren verwendeten Daten zurückgegriffen. Demnach wird für die bestehenden und die geplanten Gewerbeflächen ein Schalleistungspegel von 55 dB(A) pro m<sup>2</sup> angesetzt.

Untersucht wurde das nächstgelegene Haus Ost (siehe Lageplan Anlage 6). Dabei ergaben sich im Erdgeschoß (EG) und im Dachgeschoß (DG) folgende Beurteilungspegel (siehe auch Anlage 7):

EG	44,4 dB(A)
DG	44,5 dB(A)

Dieser Wert würde sich bei durchgängigem 24-Stunden-Betrieb sowohl tags als auch nachts ergeben. Die Orientierungswerte würden dabei nicht überschritten. Nach den bisher vorhandenen Betrieben ist überdies anzunehmen, daß Nachtarbeit keine größere Rolle spielt, so daß die Belastung zur Nachtzeit tatsächlich noch geringer sein wird. Lärmschutzmaßnahmen sind somit **nicht** erforderlich.

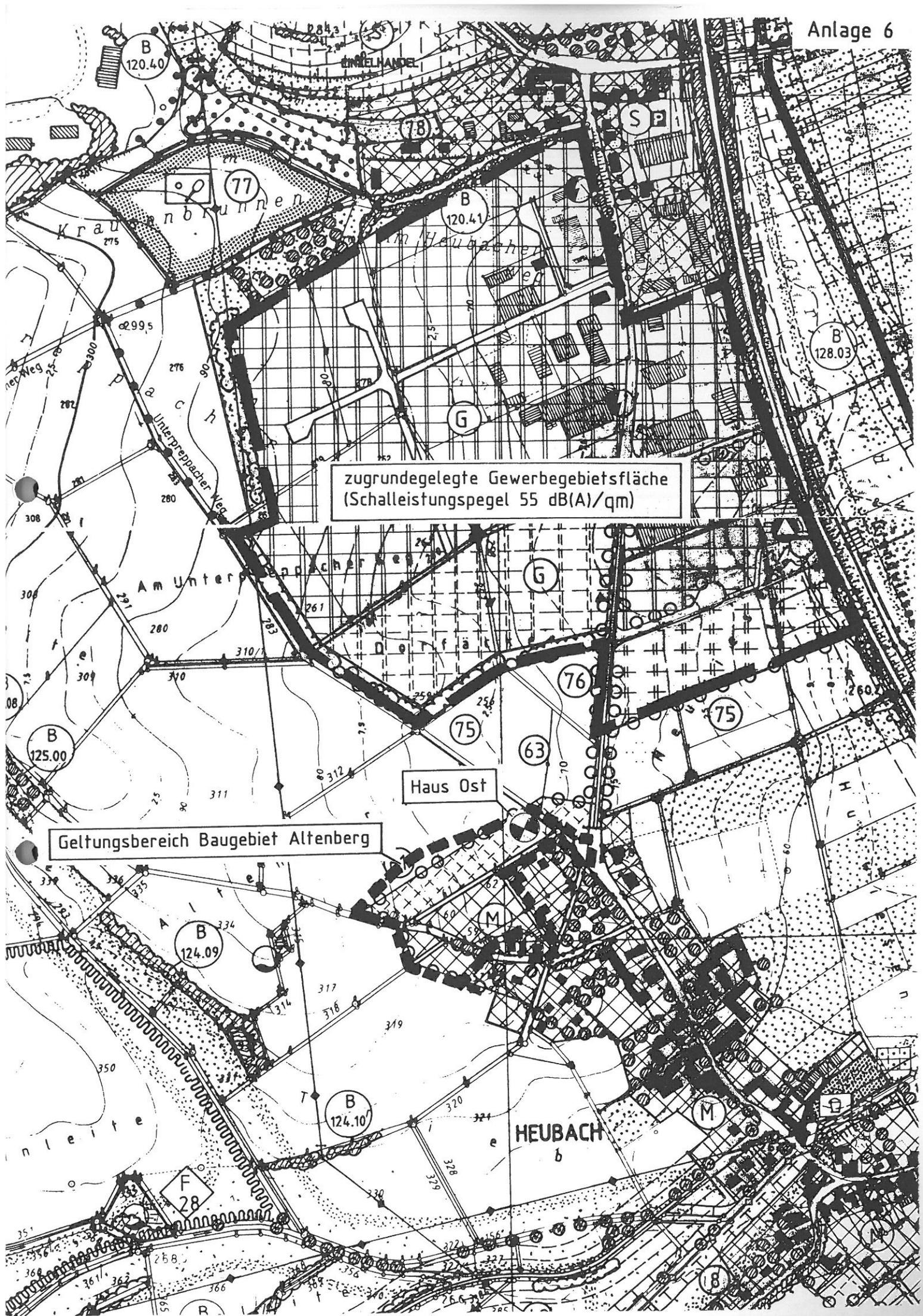
#### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde versucht, durch das Baugebiet möglicherweise hervorgerufene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch verschiedene Maßnahmen abzumildern. So erhält das Baugebiet nach Norden und Südwesten eine Eingrünung auf einem separat ausgemarkten Grünstreifen, der mit Obstbäumen bepflanzt werden soll.

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche soll ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden, um neben der Eingrünung auch eine Durchgrünung des Gebietes zu erzielen. Geeignete Gehölzarten sind im Plan aufgeführt.

## **7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG**

Zunächst ist der Bau der Abwasserkanäle und der Wasserversorgungsleitungen erforderlich. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit diesem werden auch alle anderen Versorgungsleitungen verlegt.



## Ergebnistabelle Gewerbelärm

### Legende der verwendeten Tabellenspalten

Nr Name Beschreibung

2	Punktname ....	Bezeichnung des Immissionsorts
5	SW .....	Stockwerk : 1=EG, 2=1.OG, 3=2.OG, u.s.w.
6	Nutz .....	Gebietsnutzung
13	IGW T/N.....	Immissionsgrenzwerte tags/nachts
17	Lm, PoL T.....	Beurteilungspegel Prognose ohne Lärmschutz tags
18	Lm, PoL N.....	Beurteilungspegel Prognose ohne Lärmschutz nachts
20	Diff. T.....	Überschreitung des Immissionsgrenzwertes tags
21	PoL/IGW N.....	Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nachts
24	IGW> T,N.....	Immissionsgrenzwert überschritten: Ja/Nein

Pegelwerte aufgerundet durch Addition von 5.000 zur 2. Dezimalstelle.

Pegeldifferenzen aufgerundet durch Addition von 5.000 zur 2. Dezimalstelle.

Punktname	SW	Nutz	IGW	Lm, PoL	Lm, PoL	Diff.	PoL/IGW	IGW>	
			T/N	T	N	T	N	T, N	
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		
2	5	6	13	17	18	20	21	24	
Haus Ost	1	MI	60/45	44.4	44.4	-	-	nein	
Haus Ost	2	MI	60/45	44.5	44.5	-	-	nein	