



STADT OBERASBACH

LANDKREIS FÜRTH

**BEGRÜNDUNG (TEIL A) INKLUSIVE
UMWELTBERICHT (TEIL B)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 14/1 „HÖLZLESHOFFELD“**

STAND: 22.11.2021

ERGÄNZT: 16.08.2023



VOGELSSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 48077311
Fax: 0911 / 48077317
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

BRIGITTE SESSELMANN
Stadtplanerin und Architektin BDA



Architekturbüro Sesselmann
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911.536950
Fax: 0911.537326
info@sesselmann-architektin.de
www.sesselmann-architektin.de

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft



Landschaftsökologie und Planung
Nürnberger Straße 61
90762 Fürth
Tel.: 0911 / 9749159
graessle@buero-lp.de



TEIL A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Lage im Raum	1
1.2	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs	1
2	Anlass / Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	2
2.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	2
2.2	Vorhandenes Planungsrecht und Erforderlichkeit für den Bebauungsplan	4
2.3	Bestandsschutz	7
2.4	Innenentwicklung durch Nachverdichtung	7
3	Einfügung in die Gesamtplanung	9
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	10
4	Angaben zum Bestand	12
4.1	Aktuelle Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Aktuelles Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Verkehrliche Erschließung	13
4.4	Technische Ver- und Entsorgung	13
4.5	Ortsbild – und Straßenbild	14
4.6	Gebäudestruktur und Veränderungstendenzen	17
4.7	Freiflächen und Landschaft / Landschaftsbild / Wald	22
5	Planung	24
5.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	24
5.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	25
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	26
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Bautiefe und Abstandsflächen	28
5.2.4	Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	30
5.2.5	Ortsbild und Gestaltung baulicher Anlagen	31
5.2.6	Nebenanlagen / Nebengebäude, Stellplätze, Garagen, Carports sowie deren Zufahrten / Vorgartenzone	36
5.2.7	Verkehrerschließung	38
5.2.8	Ver- und Entsorgung / unverschmutztes Niederschlagswasser / Starkregen	38
5.2.9	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	39
5.2.10	Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen / Sicherungsmaßnahmen	40
5.2.11	Altlasten, Denkmäler	41



5.2.12	Immissionsschutz	41
5.3	Belange von Boden, Natur und Landschaft / Grünordnung	44
5.3.1	Öffentliche Grünflächen	44
5.3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
6	Artenschutzrechtliche Aspekte	46
7	Eingriffsregelung	47
8	Umweltprüfung	47
10	Das Bebauungsplangebiet in Zahlen	48
11	Anhang	49
11.1	Umweltbericht zum Bebauungsplan, Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Stand: 22.11.2021.	49
11.2	Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung von Verkehrsgeräuschen gemäß DIN18005 und Schall 03-2012 (Bericht 13429.1), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Stand: 07.10.2016.	49
11.3	Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung von Verkehrsgeräuschen gemäß DIN18005 und Schall 03-2012 (Bericht 14388.1), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Stand: 28.02.2019.	49



1 Allgemeines

1.1 Lage im Raum

Die Stadt Oberasbach grenzt westlich an die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach. Sie liegt im südlichen Landkreis Fürth und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Mit ca. 18.000 Einwohnern ist Oberasbach Siedlungsschwerpunkt im Landkreis.

Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 1.221 ha und besteht aus der Großgemeinde Oberasbach (Oberasbach, Altenberg, Kreutles, Neumühle und Unterasbach) und dem Ortsteil Rehdorf.

Verkehrstechnisch angebunden ist die Stadt über ihre Lage an der Bahnlinie Nürnberg - Ansbach - Stuttgart bzw. über die S-Bahnlinie Nürnberg - Ansbach mit Haltepunkten in Oberasbach und Unterasbach. Vom Bahnhof Oberasbach erreicht man mit den zwei innerörtlichen Buslinien des OVF (Omnibusverkehr Franken) das gesamte Stadtgebiet sowie den Bahnhof in Zirndorf. Von Seiten des VAG (Verkehrsaktiengesellschaft Großraum Nürnberg) erschließt neben den Buslinien 70 und 72, welche Nürnberg, Oberasbach und Zirndorf miteinander verbinden, die Buslinie 71 analog den Linien des OVF einen Großteil des Oberasbacher Stadtgebiets und stellt zusätzlich eine Verbindung zur Stadt Nürnberg her. Alle drei Linien haben auf Nürnberger Stadtgebiet eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsmittel U-Bahn. Am Wochenende verbindet zusätzlich der Nightliner N8 Oberasbach mit Nürnberg und Zirndorf.

Mit dem Pkw erreicht man Oberasbach über die Bundesstraße B8 - Ausfahrt Zirndorf - die wiederum über die BAB A73, am Kreuz Nürnberg Hafen Ost, an das große Autobahnnetz um den Verdichtungsraum mit der BAB A 3, BAB A 6 und BAB A 9 angebunden ist. Die Rothenburger Straße (St 2245) - eine wichtige Ost-West-Verbindung im Landkreis Fürth - durchschneidet das Stadtgebiet.

1.2 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Unterasbach. Nördlich des Plangebiets befindet sich die S-Bahntrasse (S4) „Nürnberg - Ansbach“ mit der S-Bahn Haltestelle „Unterasbach“.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Birken- und Rudolfstraße (Erschließungsstraße) und einer anschließenden städtischen Waldfläche bis zur Bahnlinie begrenzt. Östlich und westlich schließen private Waldflächen und nordöstlich, südlich sowie südwestlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche, Weidefläche) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern 145/1, 145/2 (Teilfläche), 147/3 bis 147/5, 148/2 bis 148/12, 149 (Teilfläche), 150, 150/2 (Teilfläche), 150/3 bis 150/7, 152 (Teilfläche), 158/14 (Teilfläche), 594/3 (Teilfläche), 597, 597/1, 597/3 bis 597/65, 597/67 bis 597/78, 599/7 bis 599/17, 599/23, 599/30, 599/31 bis 599/38, 602/2 (Teilfläche), 602/13 – alle Gemarkung Oberasbach.

Er weist eine Gesamtgröße von **107.167 m²** bzw. **10,7 ha** auf.



Lage des Plangebiets im Ortsteil Unterasbach

2 Anlass / Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

2.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Wohngebiet „Hölzleshoffeld“ im Ortsteil Unterasbach wurde in den 1960-igern als gesamtgesellschaftliches Konzept von der Bayerischen Landessiedlung GmbH geplant und errichtet.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich das Wohngebiet Hölzleshoffeld zu einem stark durchgrüntem Quartier mit einer sehr hohen Wohnqualität entwickelt. Nicht nur die Quartiersstruktur, sondern auch die Bewohnerstruktur deren Bedürfnisse und Lebensstile haben sich während dieser Zeit geändert, so dass das Quartier - sozusagen in die Jahre gekommen - heute vor einem



„Umbruch“ steht. Aufgrund des demographischen Wandels leben derzeit in vielen Häusern nur noch alleinstehende ältere Personen, in anderen soll Platz für neue Generationen geschaffen werden oder ein Zusammenwohnen verschiedener Generationen unter einem Dach ermöglicht werden.

Die ursprünglichen Einzel- und Doppelhäuser weisen mit rund 64 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, einer sogenannten Einliegerwohnung im 1. Obergeschoss von gleicher Größe und Balkon sowie niedrigen Kellerräumen heutzutage keine adäquaten Wohnungsgrößen für Familien mehr auf. Darüber hinaus sind sie kaum barrierefrei erreichbar bzw. ausgestaltet und sind für Menschen mit mobilen Beeinträchtigungen im Alltag ohne Hilfe nicht bewohnbar.

Der derzeit stattfindende Generationenwechsel führt dazu, dass die Häuser und Grundstücke nach und nach vererbt oder verkauft werden. Neue Bewohner mit neuen Wohnbedürfnissen ziehen ins Quartier, so dass die Häuser meist nicht nur saniert werden, sondern Bauanträge für Wohnraumerweiterungen verbunden mit großen Umbaumaßnahmen oder für die Errichtung eines zweiten Hauses auf dem Grundstück bei der Stadt eingereicht werden. Einzelne Häuser und Grundstücke wurden dadurch schon stark überformt, so dass die Gefahr besteht, dass die Siedlung immer heterogener in Dichte und Gestalt wird und somit ihr prägendes, einheitliches Orts- und Straßenbild verliert. Mit jeder neu geschaffenen Wohneinheit müssen entsprechend mehr Stellplätze für Pkw auf den Grundstücken nachgewiesen werden, was teilweise zu einer sehr hohen Versiegelung geführt hat. Die prägenden Grünstrukturen in der Siedlung sowie am Rand (Ortsrandeingrünung) wurden teilweise bereits durch großzügiges Bauen in zweiter Reihe unterbrochen, so dass auch der harmonische Übergang in die freie Landschaft beeinträchtigt wird. Dies soll mit Hilfe der gewählten Festsetzungen künftig gesteuert werden.

Der Anlass diesen Bebauungsplan aufzustellen besteht nun darin, Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Siedlung „Hölzleshoffeld“ zu definieren und eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die es der Stadt und dem Landratsamt ermöglicht, einheitliche Entscheidungen zu den einzelnen Bauanträgen zu treffen.

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist im Sinne einer Innenentwicklung die Schaffung von bedarfsgerechtem und neuem Wohnraum durch geordnete Nachverdichtung im Plangebiet. Diese Nachverdichtung soll sich städtebaulich verträglich in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Die wertvollen Grünstrukturen am Ortsrand sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Dafür spricht auch das im Vorfeld dieses Bebauungsplans erstellte und vom Stadtrat Oberasbach gebilligte „Integrierte Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen“ für die Siedlung „Hölzleshoffeld“. In diesem wurde der energetische Bestand der Häuser sowie die klimatischen Bedingungen in der gesamten Siedlung untersucht und Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen gemacht. Ein Ergebnis daraus war, dass eine zu starke flächenmäßige Nachverdichtung – z.B. durch ein generelles Bauen in zweiter Reihe – auch klimatisch negative Auswirkungen auf das Gebiet und die Wohnqualität hätte. Daher wird die Bebauung in zweiter Reihe reglementiert und insgesamt großzügigere Abstandsflächen festgesetzt.

Andererseits möchten einige Eigentümer gerne, dass es möglich ist, nicht nur durch Aufstockung der Gebäude sondern auch durch ein kleineres zweites Haus, künftig generationenübergreifend auf dem Grundstück leben zu können.

Im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes soll dieses Recht einer Bebauung in zweiter Reihe jedoch auch jedem zugestanden werden, wo es auf dem Grundstück möglich ist.

Daher gilt es nun also abzuwägen, wie diese konträren Belange – starke flächenhafte Nachverdichtung und Klimaschutz – im Bebauungsplan geregelt werden sollen.



2.2 Vorhandenes Planungsrecht und Erforderlichkeit für den Bebauungsplan

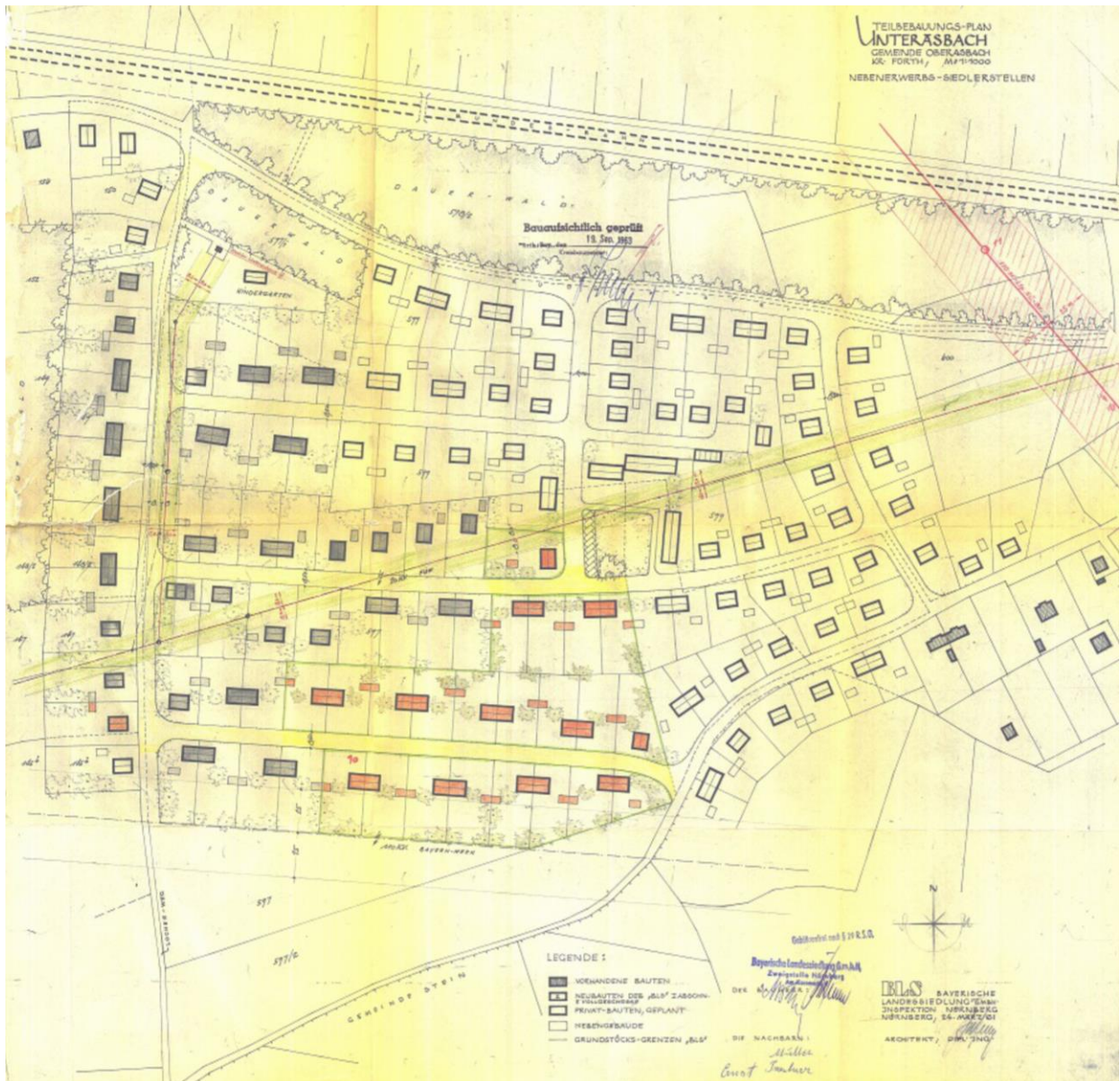
Der Großteil des Plangebietes ist im Jahre 1961 von der Bayerischen Landessiedlung GmbH als sogenannte „Nebenerwerbssiedlung Unterasbach“ geplant und in den darauffolgenden Jahren errichtet worden. Zu dieser Zeit gab es noch keinen Bebauungsplan für diese Siedlung – jedoch waren Planungsziele definiert, die bei der Umsetzung Berücksichtigung fanden. Städtebauliche Vorgaben waren u.a. die Größe und Lage der Hauptbaukörper / Wohnhäuser sowie Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und zur Unterbringung von Gartengeräten. Garagen waren nur als Anbau an diese Nebengebäude zulässig – sprich als eine Baueinheit. Freistehende Einzelgaragen waren nicht zugelassen. Die Dächer wurden einheitlich in der gesamten Siedlung als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° errichtet. Für Fassaden, Fenster, Türen, Dachdeckung sowie Einfriedungen wurden klare einheitliche Vorgaben getroffen und umgesetzt.

Weiteres Ziel in dieser Siedlung war es damals, den Bewohnern Möglichkeiten für Nutzgärten zur Selbstversorgung sowie auch für die (Klein-)Tierhaltung zu geben. Daraus resultieren heute große zusammenhängende Gartenbereiche hinter den Wohnhäusern, die von älteren (Obst-) Gehölzen geprägt sind. Die Nutz- und Ziergärten mit dem alten Baumbestand prägen im Zusammenspiel mit den Häusern den Charakter des Wohngebiets. Durch den großen Arbeitsaufwand, den solch große Grundstücke verursachen, bietet es vor allem für die ältere Bevölkerung große Nachteile. Hingegen können sich die jüngeren Familien die teuren Bodenpreise nicht leisten, so dass vor allem kleine Grundstücke nachgefragt werden.

Somit existiert eine Siedlung, deren städtebauliches Grundkonzept klar geregelt entstanden und heute noch ablesbar ist. Städtebaulich prägend sind die zeilenförmig angeordneten Einzel- und Doppelhäuser, die einen gefassten Straßenraum bilden sowie großzügige Grün- bzw. Nutzgartenbereiche.

Planungsrechtlich ist dieses Gebiet momentan nach § 34 BauGB (sogenannter unbeplanter Innenbereich) einzustufen, da in diesem Bereich kein Bebauungsplan existiert. Nach § 34 Abs. 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, danach beurteilt, ob sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Vorhaben sind demzufolge zulässig, wenn dies der Fall und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. § 34 Abs. 2 BauGB bestimmt darüber hinaus, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach der BauNVO beurteilt, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der dort aufgeführten Baugebiete entspricht.

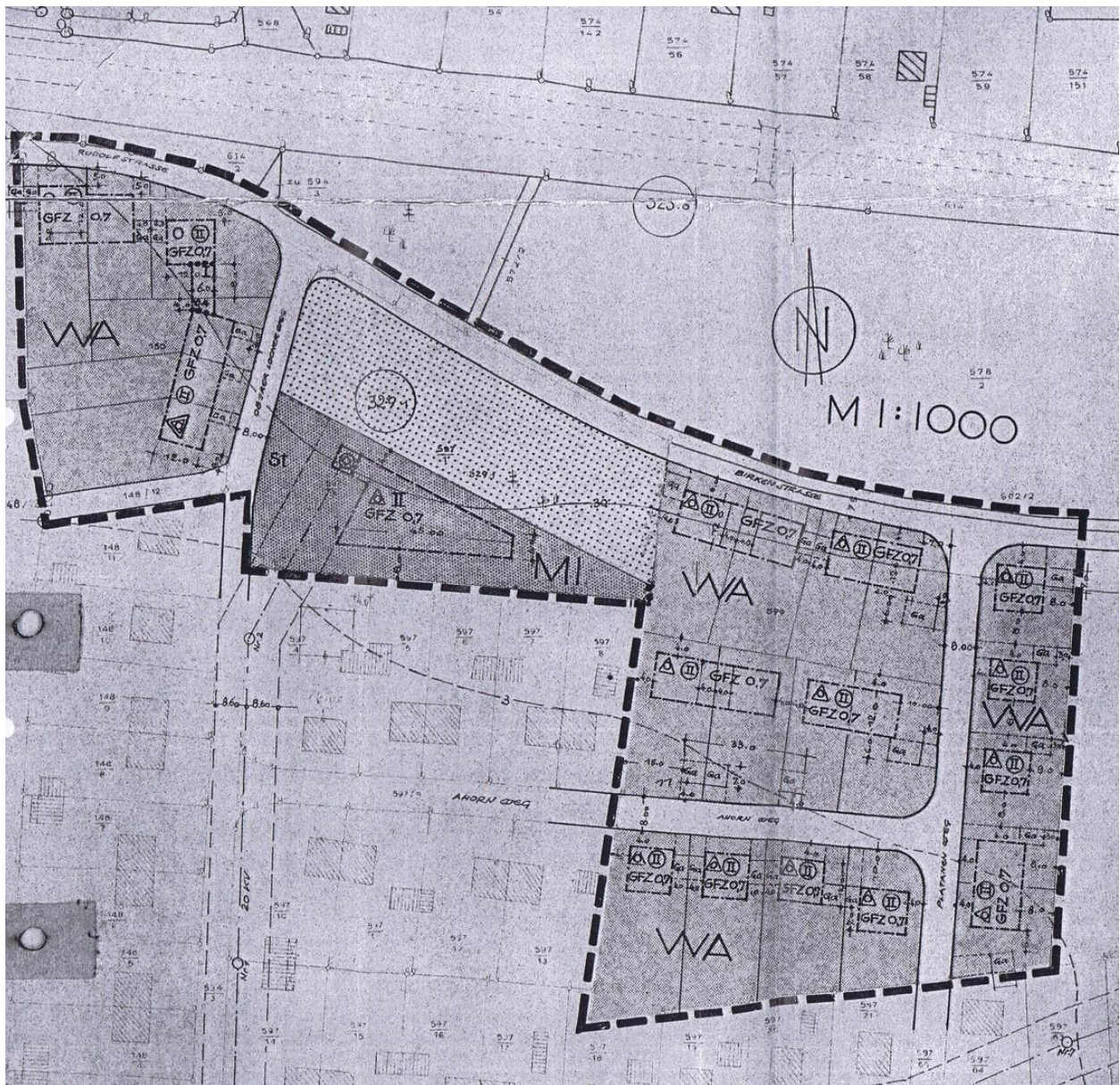
Im vorliegenden Fall entspricht das Baugebiet auf Grund seiner Nutzungen – überwiegend Wohnen und vereinzelte kleingewerbliche bzw. Dienstleistungsnutzungen - einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Die beurteilungsentscheidende „nähere Umgebung“ wird durch den altersentsprechenden Sanierungsbedarf an den Gebäuden verbunden mit den Umstrukturierungstendenzen im Quartier in den letzten Jahren immer mehr durch unterschiedliche Bauanträge verändert – das ursprüngliche Siedlungs- bzw. Straßen- und Ortsbild nach und nach überformt. Damit wird das Gebiet immer heterogener und es schwindet eine eindeutige Beurteilungsgrundlage sowohl für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise als auch im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche.



Ursprünglicher Plan der Bayerischen Landessiedlung GmbH

Im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs - inbegriffen der Flurstücke 597/1, 597/3, 148/12, 150, Teilfläche von 599, 597/9, 602/2, 594/3, 148/12, 150/2 - Gemarkung Oberasbach bestand bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ aus dem Jahr 1968. Hier liegt also ein Bereich nach § 30 BauGB vor, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans orientiert. Wegen des städtebaulichen Zusammenhanges des Quartiers wird künftig die einheitliche Bewertung von Neubaumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft für richtig gehalten.

Im Zuge der Gesamtüberplanung des Quartiers wird deshalb auch dieser Bereich mit überplant und der alte Bebauungsplan – in einem separaten parallelen Bauleitplanverfahren - aufgehoben.



Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstrasse, Platanenweg, Ahornweg“

Die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 14/1 ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um für das gesamte Quartier eine einheitliche, für alle gleichermaßen gültige Beurteilungsgrundlage zu schaffen. Die Entscheidung über einzelne Bauanträge soll keine Einzelfallentscheidung mehr darstellen, sondern klar definierten und für alle gültigen Vorgaben folgen und damit dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Momentan ist auf einigen wenigen der großzügigen Grundstücken vom Platz her grundsätzlich eine Bebauung in zweiter Reihe denkbar, wenn auch planungsrechtlich nicht unbedingt zulässig. Zudem wäre dies verbunden mit einer Erschließung über das Vorderliegergrundstück, Eingriffen in die Grünstrukturen und einem hohen Versiegelungsgrad. Außerdem könnte die Beurteilung



nach § 34 BauGB dazu führen, dass Nachbargrundstücke in der Weise beschnitten werden, dass diese dann mehr verschattet sind und ihnen ein Bauen in zweiter Reihe aufgrund der dann fehlenden notwendigen Abstandsflächen nicht mehr ermöglicht wird. Somit ist hier seitens der Stadt im Sinne des Gebots der Konfliktlösung die Schaffung von klaren Regeln zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen notwendig.

Als Folge mehrerer solche Entwicklungen würde sich die Siedlung in einer Weise verändern, die ein städtebauliches Gesamtkonzept nicht mehr erkennen lassen. Die maßgebliche Erhöhung des Versiegelungsgrads hätte auch negative Auswirkungen auf das Kleinklima und würde schlussendlich die bestehende hohe Wohnqualität der Siedlung und den Wert der Grundstücke negativ beeinflussen.

Aus diesem Grund sollen durch diesen Bebauungsplan allgemeingültige Regelungen aufgestellt werden, die ein gewisses geordnetes Maß an Neuversiegelung auf jedem Grundstück zulassen. Die Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes soll nun mittels einer Rechtsvorschrift geregelt und damit geschützt werden, was nach § 34 BauGB nur bedingt möglich ist.

Auch dem Nachbarnschutz dient die Aufstellung dieses Bebauungsplans, da jeder der neu in die Siedlung zieht weiß, was und wie sowohl er selbst, aber auch seine Nachbarn künftig noch bauen dürfen. Ebenso werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Sicherung ausreichender Belichtung und Belüftung gewährleistet. Dazu werden im Sinne des Rücksichtnahmegebots ausreichend Abstandsflächen zwischen den einzelnen Hauptbaukörpern langfristig gesichert.

Durch diese ganzen Aspekte ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB eine Planungspflicht für die Stadt Oberasbach entstanden, der sie durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans nachkommt.

2.3 Bestandsschutz

Der Bestandsschutz vorhandener und genehmigter baulicher Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht angetastet. Er existiert weiterhin im Rahmen der genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen. Ausnahmen davon bilden Genehmigungen, die über 4 Jahre alt sind, wenn mit der genehmigten Maßnahme noch nicht begonnen wurde (Art. 69 BayBO).

Die Regelungen des Bebauungsplans müssen berücksichtigt werden, sobald an den Gebäuden und auf dem Grundstück Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die über diesen Bestandsschutz hinaus gehen – Anbauten, Aufstockungen, Veränderungen am Dach, an der Fassade sowie an den Wandöffnungen, Errichtung von Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen, Veränderungen des Bodens durch Beläge u.a.

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen und Anbauten u.ä. – im Rahmen wie sie der Bebauungsplan zulässt - sind auch weiterhin am Bestandsgebäude erlaubt.

Werden Hauptgebäude – nicht durch „Naturereignisse“ bedingt - abgerissen, so müssen die neuen innerhalb der Baugrenzen dieses Bebauungsplans errichtet werden. Auf Grundstücken, auf denen die Lage der Baugrenzen nicht der Lage des Bestandsgebäudes entspricht, dürfen diese Baugrenzen erst in Verbindung mit dem Abriss / der Beseitigung des Bestandsgebäudes überbaut werden

2.4 Innenentwicklung durch Nachverdichtung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist ein wichtiges Planungsleitziel eines jeden Bebauungsplans, dass die Gemeinden die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung leiten.

In diesem Sinne wurde im Gebiet „Hözlshoffeld“ vorab ausführlich untersucht, in welcher Weise hier eine Nachverdichtung städtebaulich bzw. quartiersbezogen verträglich vollzogen werden kann. Dabei war wichtig, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedem Grundstückseigentümer das gleiche Recht zu gesprochen wird und keine Einzelinteressen verfolgt werden.

Die bislang im Quartier erfolgte Nachverdichtung geschah oft durch das Errichten eines weiteren selbstständigen und größtmäßig gleichwertigen Wohnhauses in „zweiter Reihe“ auf den Grundstücken.



Bereits durch Bauen in 2. Reihe nachverdichtete Grundstücke

Die Erschließung dieser Gebäude wurde über eine weitere lange Zufahrt über das Grundstück des Vorderliegiers gesichert, womit eine deutliche Zunahme der Versiegelung und teilweise Wegnahme siedlungsprägender Grünbereiche verbunden ist.

Auf weniger großen Grundstücken kann diese Form der Nachverdichtung durch ein ähnlich großes zweites Hauptgebäude zu starken Verschattungen zumindest der Erdgeschosszonen führen. In manchen Fällen kann es dazu führen, dass zur Wahrung ausreichender Abstände der Gebäude untereinander dem nördlich oder südlich angrenzenden Nachbarn die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe verwehrt bleibt, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gesichert sind.

Ohne einheitliche Regelungen würde das Windhund-Prinzip gelten, was nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht. Eine Fortsetzung der bisher gängigen Praxis der Einzelfallentscheidungen würde die noch vorhandene städtebauliche Struktur auflösen und zu einer insgesamt unwirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und erheblichen Flächenversiegelung sowie gegenseitigen nachbarschaftlichen Beeinträchtigung führen.

Dies alles trägt früher oder später auch durch die geringere Wohnumfeldqualität auch zu Wertminderungen der vorhandenen Immobilien und Grundstücke bei.

Aus diesen Ergebnissen der Vorüberlegungen hat sich die Stadt Oberasbach dazu entschieden, Nachverdichtungen im Gebiet „Hözlshoffeld“ hauptsächlich auf eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude in Grundriss und Höhe zu beziehen, um den Bewohnern Wohnraumerweiterungen und den heutigen Wohnbedürfnissen angepasste Grundrisslösungen in den vorhandenen Wohnhäusern zu ermöglichen.



Auf Wunsch einiger Eigentümer wurde jedoch darüber hinaus auch ein – reglementiertes – Bauen in zweiter Reihe ermöglicht. Durch Einschränkung der Höhe dieser Gebäude sowie Festlegungen zur Dachform, Maximalgröße der Grundfläche dieser baulichen Anlagen und Mindestabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sollen die o.a. Beeinträchtigungen für die Nachbarn verhindert werden.

Bei kleineren Grundstücken ist jedoch unter Einhaltung des gesetzlich als Höchstmaß definierten Versiegelungsgrades evtl. nur die Errichtung eines sehr kleinen zweiten Wohnhauses möglich. Bei weniger tiefen Grundstücken wird eine flächenmäßige Erweiterung des alten Wohnhauses durch z.B. Anbauten sowie zusätzlich die Errichtung eines zweiten Hauptgebäudes nicht möglich sein.

3 Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele (und Grundsätze) der Raumordnung zu beachten. Vorgaben für die Stadt Oberasbach enthalten hier das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP7).

Das komplett fortgeschriebene LEP vom 01.09.2013 wurde zuletzt mit Stand vom 01.01.2020 geändert.

Im LEP ist Oberasbach zusammen mit Stein und Zirndorf zentralörtlich als Mittelzentrum ausgewiesen. Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung 2.1.3) dar. Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicherstellen, dass für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen.

Desweiteren ist Oberasbach im LEP als Einzelgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist werden als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreichen oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung und werden daher eigens abgegrenzt. Diese Teilräume stehen darüber hinaus vor tiefgreifenden Herausforderungen, die sich durch den demographischen Wandel ergeben.

Des Weiteren sollen laut LEP den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine



kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren entsprechend anzupassen. Da bislang noch nicht alle Ziele fortgeschrieben sind, gelten diesbezüglich momentan (zum Teil) noch die nicht fortgeschriebenen Stände und damit Inhalte der zuständigen Regionalpläne.

Die Stadt Oberasbach ist im RP 7 zentralörtlich als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. In Oberasbach sollen insbesondere die Einzelhandelszentralität und die Arbeitsplatzzentralität gesichert werden.

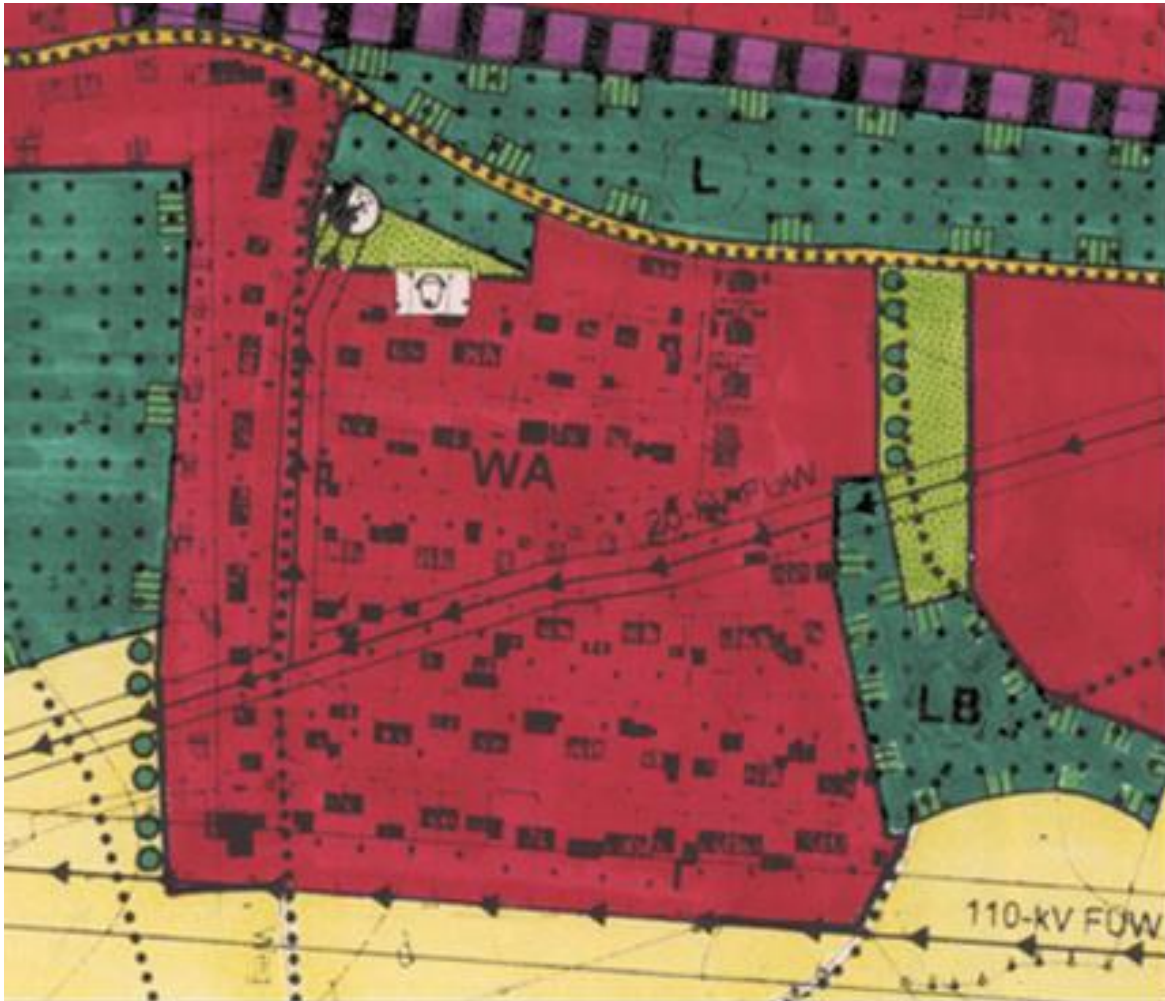
Die vorliegende Bebauungsplanergänzung trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) vom 06.04.2001 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hözlshoffeld“ überwiegend Allgemeine Wohnbaufläche dar. Neben der Allgemeinen Wohnbaufläche, ist der Bereich zwischen Birkenstraße und Oberer Locher Weg zum einen (nördlich) als Waldfläche und zum anderen (südlich) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die im FNP noch eingezeichneten zwei 20 kV-Stromtrassen wurden mittlerweile abgebaut. Am südlichen Gebietsrand verläuft eine 110 kV-Freileitung, die auch mit ihren Beschränkungsbereichen weiterhin existiert.

An das Plangebiet grenzen

- im Norden Waldfläche und straßenbegleitende Baumreihen / Alleen (Birkenstraße), die aufgebaut bzw. erhalten werden sollen,
- im Osten eine Allgemeine Wohnbaufläche, eine Grünfläche zur Eingrünung des Baugebiets und ein Waldgebiet in dem eine Fuß- und Radwegeverbindung verläuft,
- im Südosten, Süden und Südwesten Flächen für Acker oder Grünland
- im Westen Wald (Umbau von Wald zu Beständen mit standortgerechter Baumartenzusammensetzung) sowie eine Baumreihe zur Eingrünung des Baugebiets an.
- Die Waldflächen sollen als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Oberasbach

Diese Planung entspricht den Inhalten des wirksamen FNP / LP. Der Bebauungsplan wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus ihm entwickelt. Eine Änderung, Ergänzung oder auch nachträgliche Berichtigung des wirksamen FNP / LP wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

4 Angaben zum Bestand

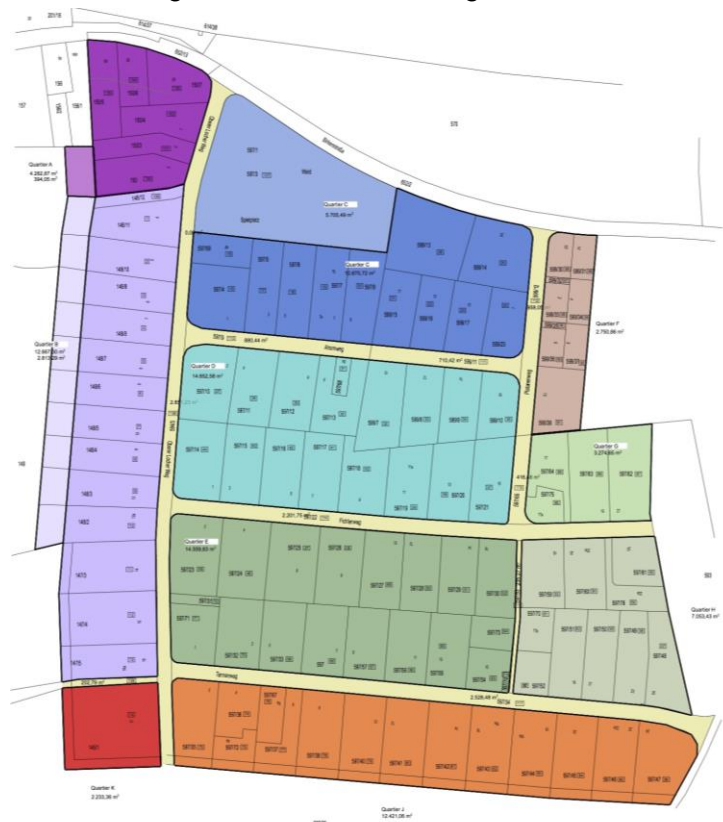
4.1 Aktuelle Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird fast ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Neben der Wohnnutzung bestehen vereinzelt Dienstleistungsunternehmen, wie zum Beispiel ein Schönheitssalon und ein Fotograf. Die Wald- und Grünfläche mit Spielplatz im Bereich zwischen Birkenstraße und Oberer Locher Weg dient der Naherholung im Wohngebiet.

4.2 Aktuelles Maß der baulichen Nutzung

Im Quartier „Hözleshoffeld“ liegen Grundstücke mit folgenden Größenordnungen:

- knapp über 1.000 m² am südlichen Ortsrand südlich des Tannenweges,
- 830 m² bis über 1.400 m² am westlichen Ortsrand westlich des Oberen Locher Weges,
- 500 m² bis knapp 900 m² im Bereich der Kreuzung Oberer Locher Weg / Rudolfstraße,
- einem Sonderfall ganz im Südwesten am Ortsrand mit über 2.200 m²,
- 730 m² bis 1.050 m² in den zentralen Bereichen des Quartiers,
- 230 m² bis über 320 m kleine Doppelhausgrundstücke im Nordosten,
- zwei größere Grundstücke am nördlichen Ortsrand südlich der Birkenstraße und ein größeres Mehrfamilienhausgrundstück mit knapp 900 m² östlich des Platanenweges.



Bereiche der Grundstücksgrößen (eigene Darstellung)

In der ursprünglichen Planung waren durchschnittliche Grundstücksgrößen von 850 m² angegeben. Die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken war - aufgrund der klaren Stellung der Hauptbaukörper und der Nebenanlagen, der großzügigen (Nutz-) Gartenbereiche sowie aufgrund der Tatsache, dass damals noch wenige Pkw vorhanden waren - gering.

Auch heute noch ist das vorhandene Maß der baulichen Nutzung – außer bei den kleinen Doppelhausgrundstücken im Nordosten und dem südlich an diese angrenzenden Mehrfamilienhäuser – grundsätzlich im gesamten Gebiet noch als sehr gering einzustufen. Es herrschen in etwa GRZ-Werte von 0,2 bis 0,35 vor. Ausnahme bilden die bereits geteilten Grundstücke mit erfolgten



Bebauungen in zweiter Reihe. Hier liegt der Versiegelungsgrad bei bis zu 95%, was selbst die für ein Wohngebiet zulässigen Höchstmaße gemäß § 17 BauNVO weit überschreitet. Diese massive Form der Nachverdichtung soll deshalb nicht zur Regel werden, was auch u.a. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war (siehe Ausführungen unter Pkt.2.4.).

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über das vorhandene, öffentliche Erschließungsstraßensystem. Von der Birkenstraße, der übergeordneten, städtischen Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets, zweigen die zwei Sammelstraßen „Obere Locher Weg“ (westlich) und „Platanenweg“ (östlich) in südliche Richtung ab. An die Sammelstraßen binden drei von Ost nach West verlaufende Wohnstraßen „Ahorn-, Fichten-, Tannenweg“ an und erschließen die privaten Grundstücke im Wohngebiet. Zwischen Fichtenweg und Tannenweg besteht eine öffentliche Fußwegverbindung (Platanenweg).

Vom Oberen Locher Weg, der Teil eines im FNP dargestellten örtlichen Wanderwegs ist, sowie vom Tannen- und Fichtenweg aus führen Flurwege in die umliegende Landschaft und dienen den Bewohnern als Spazierwege.

Die Entfernung von Unterasbach nach Nürnberg-Innenstadt beläuft sich per Pkw auf 11 km bzw. etwa 20 min Fahrtzeit. Durch die Lage Unterasbachs im Stadtgebiet Oberasbach und der unmittelbaren Nähe zu Nürnberg und Fürth ist ein guter Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (BAB 73, BAB 3, BAB 6, BAB 9) vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Unterasbach Bahnhof Südseite / Nordseite sowie „Unterasbach - Oberer Locher Weg“ an der Birkenstraße mit den Buslinien 150 (Stein - Bronnau) und 155 (Rehdorf - Oberasbach) sowie 154 an der Oberweiherbucher Straße (Stein - Zirndorf) gut an den ÖPNV angeschlossen.

Der S-Bahnhaltepunkt Unterasbach (S 4 Nürnberg - Ansbach) ist über die Birkenstraße etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet den Bewohner im Hölzleshoffeld eine gute ÖPNV-Anbindung.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch vollständig angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadt Oberasbach.

Die Strom- und Erdgasversorgung erfolgt über die MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (ehemals N-ERGIE).

Zwei 20-kV-Leitungen wurden kürzlich abgebaut und in die Erde verlegt. Eine Trafostation auf dem Spielplatz wird abgebrochen und durch eine neue Station ersetzt. Am südlichen Gebietsrand verläuft eine 110-kV-Freileitung, deren Bewirtschaftungszonen (= Bauverbotszonen) um die Masten sowie weiteren Schutzzonen (= Baubeschränkungszone und Bewuchsbeschränkungszone) im Bebauungsplan als Kennzeichnung aufgenommen werden.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Fürth gewährleistet.

In den Straßen liegen Mischwasserkanäle, die teilweise – v.a. im Ahornweg – sehr flach im Gelände verlegt wurden (teilweise mit einer Überdeckungstiefe von nur ca. 1,0 m). Diese Kanäle sind mit Entstehung der Siedlung errichtet worden, weshalb eine Sanierung aus hydraulischen Gründen (Tieferlegung) in den nächsten Jahren anstehen wird (frühestens 2020). Die anderen Kanäle erfüllen die Anforderungen der Regeln der Technik. Über diese vorhandenen Mischwasserkanäle erfolgt die Entsorgung der Abwässer.



Vorhandene Mischwasserkanäle (Stadt Oberasbach)

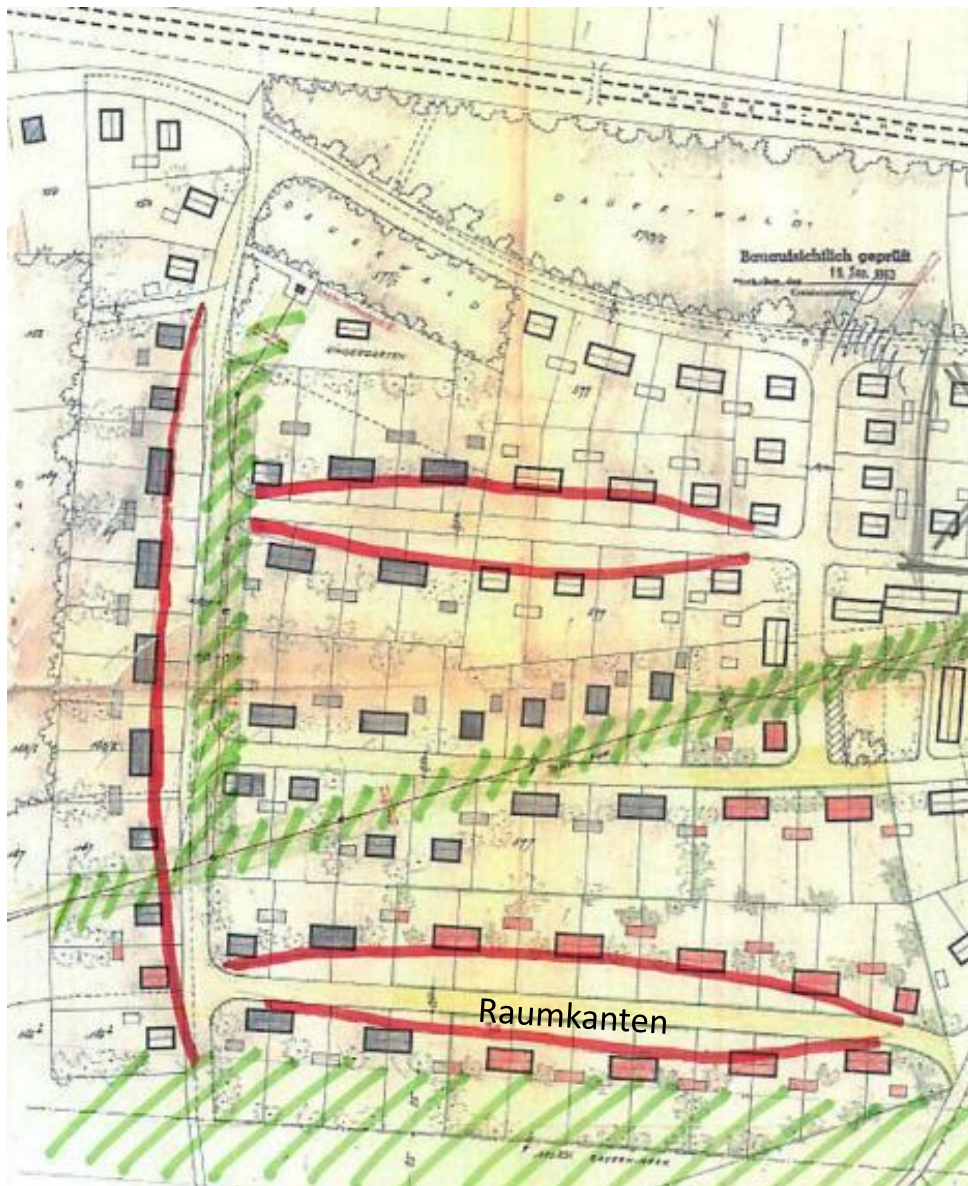
4.5 Ortsbild – und Straßenbild

Geplant und realisiert wurde die Wohnsiedlung „Hözlshoffeld“ zwischen 1963 und 1967 von der Bayerischen Landessiedlung GmbH als gesamtheitliches städtebauliches Konzept. Das Ortsbild der Siedlung, wird geprägt durch einen Wechsel zweier vom Prinzip her gleich gestalteter Haustypen. In den 1960-igern wurden insgesamt 14 Einzel- und 30 Doppelhäuser, jeweils bestehend aus erdgeschossigen Siedler- und einer sogenannten Einlieger-Wohnung im Obergeschoss. Die Gebäude hatten alle eine identische Wandhöhe, ihre Dächer waren als einfacher Pfettendachstuhl mit einheitlich 30° Dachneigung errichtet worden und nicht zum Wohnen, bestenfalls als Trockenboden geplant. Die Belichtung/Belüftung dieser Bodenräume erfolgte über Dachluken und eine Fensteröffnung am Giebel, Dachaufbauten waren nicht vorgesehen. Die straßenparallele Baustruktur bildet trotz offener Bauweise klare, sich teilweise zu Angern aufweitende, gefasste Straßenräume aus, die durch die Raumkanten der Haupt- und Nebengebäude gefasst werden.

Typisch für die Siedlung sind außerdem großzügige private Grünbereiche und Gärten vor sowie hinter den Hauptgebäuden. Durch die überwiegende Südausrichtung der Hauptgebäude weisen die Wohnungen und Gärten im Quartier eine gute Belichtung auf.

In einigen Bereichen z.B. im östlichen Ahornweg und östlichen Fichtenweg sind die Gebäude aufgrund von Baubeschränkungszone der Stromtrassen bis zu 15,20 m zurückgesetzt. In dem Fall bilden die vorgelagerten Nebenanlagen und Garagen die Raumkante zur Straße. Die Garagen sind bei den nördlich und südlich erschlossenen Grundstücken überwiegend bis zu 25 m eingerückt. Da die Selbstversorgung zur Entstehungszeit noch einen hohen Stellenwert hatte,

waren die Nebenanlagen weniger für den Pkw sondern vor allem als Gartengeräteraum und für die Kleintierhaltung gedacht und so mehr dem Gartenbereich zugeordnet. Das erklärt auch die meist rückwärtige Lage der heute meist zu Garagen ausgebauten Nebengebäude, während die Vorgartenzonen noch relativ frei von Garagen und Carports sind. Die ehemals im Plangebiet als Jägerzaun festgelegten Einfriedungen (90 cm hoch) sind heute noch zahlreich vorhanden und erzeugen eine verbindende Einheitlichkeit im Straßenraum. Ähnliche Einfriedungen und Fassadengestaltungen führen dazu, dass ein Ortsbild in seiner Grundstruktur noch einen sehr homogenen Charakter aufweist.



Planung Bayerische Landessiedlung GmbH 1965 + eigene Darstellungen



Im Bereich des mit überplanten Bebauungsplans Nr. 66/6 und 67/1 variieren die Gebäude neben dem einheitlichen städtebaulichen Konzept der Bayerischen Landessiedlung, insbesondere bezüglich Haustyp und der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude. Überwiegend ist aber auch hier die Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude bestimmend für das Raumbild.

Die Siedlungsstruktur und damit Ortsbildqualität im Quartier Hölzleshoffeld ist geprägt durch die noch deutlich zu erkennende Bebauungsstruktur mit den beiden Standard-Haustypen - Einzel- und Doppelhaus - der Bayerischen Landessiedlung GmbH. Mittlerweile sind jedoch durch Anbauten, Dachaufbauten, Veränderungen der Dachneigung und damit der Gebäudehöhe sowie der Errichtung von zweiten Wohnhäusern im hinteren Bereich der Grundstücke Entwicklungen entstanden, die das Siedlungsbild in seiner ursprünglichen Geschlossenheit nachhaltig beeinträchtigen.

Im hinteren (Garten-)Bereich der Grundstücke wurden die ursprünglich vorgesehenen und teilweise noch vorhandenen Nebenanlagen / Nebengebäude punktuell durch massivere zweite Hauptgebäude ersetzt, was einen höheren Versiegelungsgrad zur Folge hat. Hier gilt es, ein



richtiges Maß für diese Art der Nachverdichtung zu finden, ohne das Orts- und Landschaftsbild langfristig negativ zu überformen.

4.6 Gebäudestruktur und Veränderungstendenzen

Alle Gebäude, die von der Bayerischen Landessiedlung GmbH errichtet wurden folgten Gesichtspunkten des sparsamen Bauens um für weniger reiche Bevölkerungsgruppen Eigentum und günstigen Mietraum zu ermöglichen. Daraus und aus allgemein geänderten Wohnansprüchen resultieren heute einige bauliche Eigenschaften, die von manchen Eigentümern als Mangel empfunden werden:

- Alle Gebäude der Bayerischen Landessiedlung GmbH, sowohl die Einzel-, als auch die Doppelhäuser wurden als Zweifamilienhäuser errichtet.
- Die ursprünglichen Wohnflächen je Geschoss lagen bei etwa 64 m² für eine 3 Zi-Whg. mit Küche und Bad, nahezu alle Räume sind für heutige Verhältnisse und dem gestiegenen Flächenanspruch pro Person (heute 45 m²) für Familien nicht mehr ausreichend.
- Die geringe Höhe des Kellers (im Lichten z.T. unter 2,00 m) ermöglicht nur Lagerflächen und Nebenräume im Untergeschoss. Der Ausbau für Aufenthalts- bzw. Freizeit (Hobby)-räume ist dadurch erschwert.
- Die Geschosshöhen im EG und OG sind mit 2,63 m geringer als üblich, was bei höheren Bodenaufbauten oder Verkleidungen der Decken zu lichten Raumhöhen unter 2,40 m führen kann. (Art. 45 BayBO –Aufenthaltsräume 2,40 / im DG bis 2,20 m über die Hälfte der Nutzfläche).
- Die flach geneigten, einfachen Pfettendachstühle (30°) ohne Kniestock bieten nur geringen, niedrigen Dachraum, der sich nur bedingt zum Ausbau für Wohnzwecke eignet.
- Baumaterialien, Haustechnik und Konstruktionen genügen heutigen Standards, techn. Vorschriften und Normen (z.B. EnEV) nicht mehr.
- Die Grundrissstruktur mit dem einseitig liegenden Treppenhaus lässt Erweiterungen des Grundrisses nur in begrenzter Form zu.
- Bei einigen von Süden erschlossenen Grundstücken liegen die Hauszugänge auf der Rückseite des Hauses.
- Teilweise wurden bedingt durch die hohe Lage des Kanals, die Gebäude mit hohem Sockel und weit über dem Straßenniveau errichtet, wodurch eine Barrierefreiheit der Wohnungen auch bei Umbauten erschwert ist. Insgesamt fällt das Gelände von Süden nach Norden, dadurch ergaben sich besonders im nördlichen Teil z.T. Höhenlagen mit über 1,50 m über Straßenniveau, die durch hohe Treppenanlagen im Gelände bis zum Hauseingang überwunden werden mussten.
- Die Nebenanlagen dienten früher in erster Linie für Gartengeräteräume und für die Kleintierzucht, auf Wunsch wurden Garagen darin integriert. Daraus bedingt sich die dem rückwärtigen Garten zugewandte Lage, die heute zu langen Zufahrtswegen von der Grundstückseinfahrt geführt hat.

Folgende Veränderungstendenzen können im Gebiet festgestellt werden:

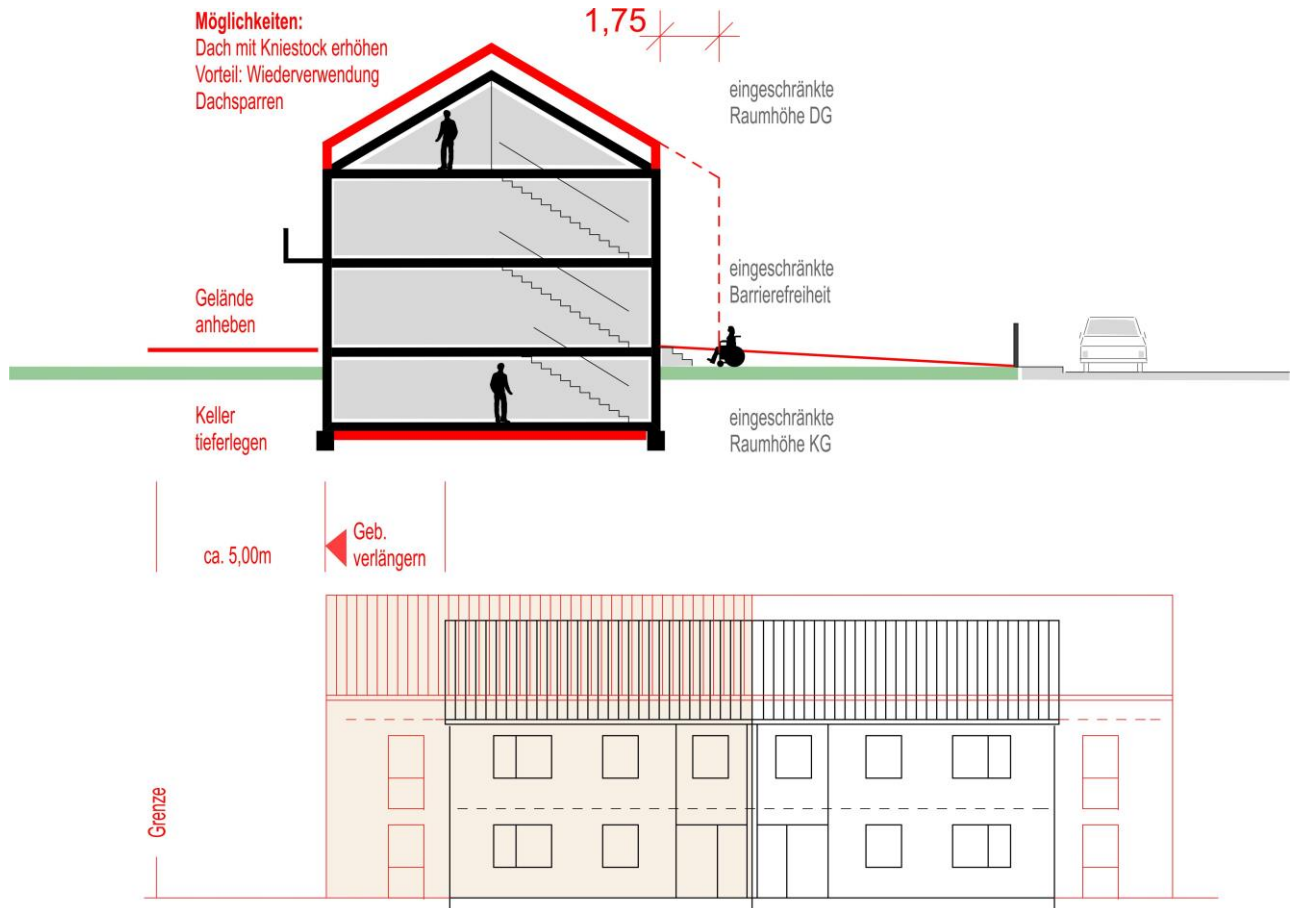
- Vielfach werden die ehemaligen 2-Familien-Häuser nur noch von einer Familie genutzt, indem Erd- und Obergeschoss zu einer Wohneinheit zusammengefasst wurde.
- Erweiterungen durch Anbauten wurden bereits vielfach vorgenommen. Solange diese auf der straßenabgewandten Seite liegen wird das Gesamtbild nur wenig beeinträchtigt.



- Bei den von Süden erschlossenen Grundstücken wurden z.T. sehr große, wie eigene Baukörper wirkende Anbauten vor den Ursprungsbau gesetzt.
- Der Ausbau von Dachgeschossen hat häufig zu überdimensionalen Dachaufbauten geführt, die das ursprüngliche Dach überformt haben und nicht mehr als untergeordnet betrachtet, bzw. als Dachgaube bezeichnet werden können.
- In einigen Fällen wurden die Dächer neu mit höherer Dachneigung errichtet.
- In einigen Fällen wurde die hohe Lage des Gebäudes im Gelände für einen Ausbau des Kellers genutzt.
- Die großen Gartenflächen werden heute nicht mehr zur Selbstversorgung genutzt. Vielfach wird deren Pflege sogar als Belastung empfunden und eine Grundstücksaufteilung angestrebt. Solange das neue Grundstück einen Anschluss an die Straße hat ist die Erschließung als langfristig gewährleistet. Einige Grundstücke wurden so durch den seitlichen Anbau eines selbstständigen Gebäudes verdichtet.
- In einigen Fällen wurden auf den Grundstücken Wohnhäuser in 2. Reihe gebaut, die keine eigenständige Erschließung und Zuwegung von der öffentlichen Straße haben. Wenn die Gebäude zudem durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen verstellt sind, kann bspw. die Erreichbarkeit in Notfällen oder bei Brand nicht gewährleistet sein. Eine spätere Teilung ist dann nur mit einer Grunddienstbarkeit für Durchwegung/ Überfahung des Vordergrundstücks möglich; was beide Grundstücke langfristig abwertet.
- Ein Teil der Nebengebäude ist inzwischen für andere Nutzungen (Büro, Atelier, etc.) ausgebaut und umgenutzt worden.











- Nur in wenigen Fällen wurde bisher das vorhandene Wohnhaus vollständig abgebrochen und durch einen Neubau meist an gleicher Stelle ersetzt.



Bestand und Veränderungsmöglichkeiten (Doppelhaus) (eigene Darstellung)



Legende

- | | | | |
|---|------------------------|---|-------------------------------|
|  | Haustyp Einzelhaus E62 |  | Haustyp Sonstige |
|  | Haustyp Doppelhaus D62 |  | Abstand Wald / Baumfallgrenze |
|  | Veränderung seit 1985 |  | Baubeschränkung KVL-Leitung |
| | |  | vorh. Baugrenzen |
| | |  | vorh. B-Plan |

Haustypen und Veränderung (eigene Darstellung)



4.7 Freiflächen und Landschaft / Landschaftsbild / Wald

Bis heute prägen Nutzgärten und alte Obstbaumbestände den Charakter des Quartiers, auch wenn diese von der Straße aus oft nicht wahrzunehmen sind. Der Gartenanteil der Grundstücke ist bis heute groß geblieben. Zwischen Ahorn- und Fichtenweg, zwischen Fichten- und Tannenweg und am südlichen Rand des Wohngebiets erstrecken sich durchgehende grüne Nutzgartenbänder in einer Breite von 10 – 20 m in Ost-West-Richtung. In den Gärten westlich des Oberen Locher Wegs und nördlich des Ahornwegs ist der Anteil der Nutzgarten nicht so deutlich ausgeprägt. Sie bilden auch keine zusammenhängende Struktur. Die Freiflächen um die Häuser westlich des Platanenwegs sind in größerem Maße versiegelt bzw. werden als Stellplätze genutzt.

Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken finden sich in den Hausgärten im gesamten Quartier. Dort wo die Grundstücke im rückwärtigen Bereich aneinander stoßen bilden sie oft über die Grundstücksgrenzen hinweg zusammenhängende Gehölzstrukturen. Im Lauf der Jahrzehnte änderten sich die Ansprüche an den Garten. Aus Nutzgärten wurden teilweise reine Ziergärten. Einheimische Obstbäume und Beeresträucher wurden durch Ziersträucher und Hecken ersetzt. Die vorkommenden Baum- und Straucharten umfassen sowohl die heimischen Arten als auch das Repertoire fremdländischer Laub- und Nadelholzarten, das in Baumschulen und Baumärkten verfügbar ist.

Waldflächen befinden sich im Norden, Westen und Osten des Quartiers. Das Waldgebiet nördlich des Spielplatzes und südlich der Birkenstraße steht in funktionalem Zusammenhang mit dem Waldgebiet nördlich der Straße. Es handelt sich überwiegend um Laubbäume, vor allem Stiel-Eichen. Folgende weitere Arten kommen vor: Spitz-Ahorn, Buche, Hainbuche, Robinie, Kirsche, Sal-Weide. Der Stammumfang der Bäume erreicht bis zu 280 cm, die Höhe der Bäume beträgt maximal zwischen 20 m und 25 m. Im überwiegend lichten Unterwuchs finden sich Sträucher wie Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen. Die Waldflächen östlich und westlich des Quartiers sind im Bestand in etwa genauso zusammengesetzt. Auffällig sind die teilweise prägenden alten Stiel-Eichen am Waldrand, die aufgrund der Randstellung weit ausladende Kronen bilden konnten.

Einziger öffentliche Grünbereich im Quartier ist der Spielplatz im nördlichen Teil des Wohngebietes auf der Fläche mit der Flurnummer 597/1. Der Grünbereich ist zum Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichnet. Das nördliche angrenzende Wäldchen ebenfalls auf der Flurnummer 597/1 wird als Spielwäldchen genutzt.

Das Quartier weist aufgrund der starken Durchgrünung der privaten Gärten eine gute Wohn-, Orts- und Landschaftsbildqualität auf. Die Zufahrt ins Quartier erfolgt durch einen ‚Einschnitt‘ im Wald. Die alten Mischwaldbestände prägen das Landschaftsbild um das Wohngebiet. Das Waldstück nördlich der Birkenstraße bestimmt das nördliche Ortsbild des Quartiers und ist eine grüne Zäsur zwischen den Ortsteilen. Mit Unterbrechungen setzt sich dieses visuell dominante grüne Wald-Band nach Osten und Westen fort. Die Bahnlinie als eigentliche Trennlinie zwischen den Ortsteilen wird dadurch wirkungsvoll abgeschirmt. Das Wäldchen bildet eine prägnante Raumkante entlang der Birkenstraße.

Das Quartier kann durchaus als ‚Wohngebiet im Grünen‘ bezeichnet werden. Nach Süden ist das Gelände offen, es grenzen Ackerflächen und Wiesen an, die bis Oberweihersbuch und Loch reichen. Der Ortsrand ist durch die Zeilenstruktur der Häuser und großzügige private Grünbereiche (Ortsrandeingrünung) im Schutzbereich der Hochspannungsleitung gekennzeichnet.



Grünbestand im Plangebiet (eigene Darstellung nach Vor-Ort-Begehung)



5 Planung

5.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Eine städtebauliche Entwicklung soll weiterhin vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. durch Überplanung von Bestandsgebieten erfolgen. Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der Ergebnisse von (informellen) von der Stadt beschlossenen und damit intern verbindlichen städtebaulichen Entwicklungskonzepten (z.B. ISEK)
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine geordnete Nachverdichtung mit der einhergehenden Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebengebäude, Garagen und Carports, Sicherung ausreichender Belichtung und Belüftung durch Wahrung ausreichender Abstandsflächen und die Integration passiver Schallschutzmaßnahmen.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, durch die angemessene Regelungsdichte im Bebauungsplan, die Vergrößerung der Wohnfläche in den einzelnen Wohnungen / Gebäuden, die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten für verschiedene Zielgruppen und daher auch Lebensformen.
- Berücksichtigung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung durch das Angebot der Wohnraumerweiterung, der Bildung neuer Wohneinheiten und der Ermöglichung von Nebeneinanderwohnen verschiedener Generationen zur Gegenreaktion einer steigenden Überalterung im Quartier.
- Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung an den vorhandenen Ort durch den Erhalt / die Sicherung der städtebaulichen Struktur und des Orts, Straßen- und Landschaftsbildes bei Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung.
- Flächensparender Umgang mit Grund und Boden durch die Festsetzung einer geringen GRZ, die Linienführung der Straße und Raumkanten, der Beschränkung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports und der Reduzierung von Erschließungs- bzw. Versiegelungsflächen auf den privaten Grundstücken.
- Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Beibehaltung / Fortführung der bestehenden Baustrukturen und Raumkanten, der Regelung der Gebäudehöhen, der Dachform und -neigung, der Gestaltung, sowie des Erhaltens bzw. Herstellens einer Ortsrandeingrünung.
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern durch die vorhandene Entwässerung im Mischsystem, die um Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten für Regenwasser auf den privaten Grundstücken erweitert werden sollte.
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die Südausrichtung der Haupt- und Nebengebäude, die



Integration des für Hölzleshoffeld erstellten „Integrierten Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen“.

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere durch die Ortsrandeingrünung im Süden und Westen und den Erhalt der prägenden Bäume im rückwärtigen Teil der Grundstücke.
- Berücksichtigung der Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung durch die Beibehaltung und Schaffung guter fußläufiger Verbindungen.
- Durch ebenerdige Erweiterungsmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden sowie erdgeschossige Wohngebäude in zweiter Reihe ist barrierefrei nutzbarer Wohnraum möglich.

5.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für das Plangebiet ein „Integriertes Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen“ erstellt, indem unter anderem auch die Siedlungs- und Baustruktur sowie die Bewohnerstrukturen betrachtet wurden. Hierbei wurde erkenntlich das im Quartier „Hölzleshoffeld“ derzeit aufgrund des hohen Altersdurchschnitts ein Bewohnerwechsel bzw. Generationswechsel stattfindet und damit einhergehend bauliche Veränderungen der Gebäude / Sanierungsmaßnahmen anstehen. Um die Siedlung für künftige sich ändernde Rahmenbedingungen „zu rüsten“, soll auch den künftigen Eigentümern untereinander eine Rechtssicherheit gegeben werden und eine Perspektive darüber, welche Veränderungen für einen Nachbarn möglich sind und welche ausgeschlossen bleiben.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ lehnen sich im nordöstlichen Bereich an die des aufgehobenen und überplanten Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 an. Zum anderen orientieren sie sich an den städtebaulichen Planungen und Regelungen der Bayerischen Landessiedlung GmbH. Bereits erfolgte Änderungen von der Ursprungsplanung werden daraufhin überprüft, ob sie generell für jeden gelten und damit zum Regelfall werden können; ist dies nicht der Fall sollte es bei Einzelfällen bleiben.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß seiner tatsächlichen und vorwiegenden Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Einige hier nicht gebietsverträgliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind kleine e-Tankstellen, die in ihrer Größe und den erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche) nicht mit „normalen“ Tankstellen vergleichbar sind.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sollen starke Lärmimmissionen und hohes Verkehrsaufkommen, die z.B. durch Tankstellenbetriebe hervorgerufen werden können, in der geplanten Wohnsiedlung vermieden werden. Gartenbaubetriebe würden die Dimension des gewünschten Charakters der Siedlung, welcher auf eine hauptsächliche Wohnnutzungen mit das Wohnen nicht störendem Gewerbe - inklusive einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld mit hohem Grünanteil abzielt, überschreiten und nicht entsprechen.

Neben der Wohnfunktion, die im Plangebiet überwiegt, können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, wie bereits im Plangebiet vorhanden, weiterhin



angesiedelt werden. Die kurzen Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort, können insbesondere beim Nebeneinanderwohnen zweier Generationen von Vorteil sein.

Der Wohnraum im Plangebiet soll verschiedenen Zielgruppen (Familien, Senioren, jungen Paaren, Singles etc.) dienen, um eine möglichst starke Durchmischung von Generationen und sozialen Schichten zu ermöglichen.

Um jedoch andererseits keine zu großen Mehrfamilienhäuser, verbunden mit einer starken Zunahme des Kfz-Anteils im Quartier, zu ermöglichen, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Bereich WA1 und WA2 reguliert. Das WA3 befindet sich in unmittelbarer Nähe bzw. direkt an der Rudolfstraße/ Birkenstraße, sodass der zusätzliche Verkehr in diesem Bereich den Großteil des Quartiers nicht belastet.

Hiermit wird einerseits ermöglicht, dass mehrere Generationen in einem Gebäude bzw. auf einem Grundstück wohnen können und durch Zuzug jüngerer Bewohner einer Überalterung entgegen gewirkt werden kann. Neben dieser Sicherung eines familienfreundlichen Wohngebiets kann mit dieser Begrenzung das Verkehrsaufkommen auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bestandsbebauung sowie im Nordosten an den Regelungen des mit überplanten Bebauungsplans Nr. 66/6 und 67/1. Zur Sicherung ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten an den vorhandenen Gebäuden sowie einer gewissen Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe wird für die Grundstücke eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und andere Bodeneingriffe / Beläge etc. versiegelt werden darf. Dabei sind sämtliche Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. mitzurechnen. Diese GRZ darf um 50% überschritten werden – jedoch nicht durch das Hauptgebäude und die zu ihm gehörigen Versiegelungen (Anbauten, Wintergärten, Terrassen etc.) sondern nur durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen usw.

Als Bezugsgröße für die Berechnung ist das jeweilige Baugrundstück heranzuziehen. Als Baugrundstück gilt diejenige Fläche, die im Bauland (= Baugebiet) hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Nicht zum Bauland gehören private und öffentliche Grünflächen. Diese haben eine eigene Zweckbestimmung und sollen – außer mit den dafür explizit bestimmten baulichen Anlagen – grundsätzlich nicht bebaut werden, sondern vorrangig der Sicherung vorhandener oder zu pflanzender Gehölze dienen. Dadurch wird v.a. die Eingrünung der Siedlung an ihren Rändern (= Ortsrandeingrünung) und der Übergang in die freie Landschaft sichergestellt



anrechenbare Grundstücksflächen für GRZ (eigene Darstellung)



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den vorderen / zur Straße liegenden Bereich sowie für den rückwärtigen Bereich für eine zweite Bebauung unterschiedlich festgesetzt. Während im Bereich der Bestandsgebäude an der Straße (WA 1) nun eine GFZ mit 0,8 erreicht werden kann, wird mit einer GFZ von maximal 0,4 im hinteren Grundstücksbereich (WA 2) klar gestellt, dass dort nur eine eingeschossige Bebauung möglich sein soll.

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche im Hauptgebäude je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie wird nur in den Vollgeschossen angerechnet.

Genauso wie die GFZ wird die Bebauung dem Gebietscharakter entsprechend auf zwingend zwei Vollgeschosse für die straßenseitigen Gebäude (WA 1) festgesetzt. Damit wird sowohl eine hier untypische niedrigere Bauform als auch wesentlich höhere Gebäude mit drei Vollgeschossen aus Gründen des Ortsbilds ausgeschlossen. Im WA 3 sind minimal ein und maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Das bedeutet, dass bei einem Ausbau der Dächer die Grundfläche mit einer Höhe von 2,30 m maximal 2/3 der Gebäudegrundfläche betragen darf, damit es kein Vollgeschoss wird. Dabei sind Dachaufbauten / -gauben mit in die Fläche einzubeziehen. Ein Nachweis darüber muss insbesondere bei geplanten Dachaufbauten geführt werden und ist insbesondere vor Erteilung im Freistellungsverfahren zu prüfen. Einige bereits ausgeführten Dachgeschossausbauten haben bereits zu einer Überschreitung der nun eingeführten Festsetzung geführt und waren u.a. Anlass weitere Ausbauten durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu regeln.

Für die Gartenbereiche (WA 2) wird die Errichtung maximal eines Vollgeschosses erlaubt, um die Bebauung in zweiter Reihe weniger massiv werden zu lassen und eine weiterhin ausreichende Belichtung der bestehenden Hauptgebäude zu gewährleisten.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Bautiefe und Abstandsflächen

In Anlehnung an die zeilenförmige Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 36,0 m aufweisen dürfen. Dabei gelten aneinander gebaute Häuser / Haushälften als ein Gebäude, so dass Doppelhäuser wieder ohne Grenzabstand aneinander gebaut werden können. So kann selbst bei einer Nachverdichtung durch seitliche Hauserweiterungen / Anbauten oder Umwandlung der Doppelhäuser in Mehrfamilienhäuser – auch im Zusammenspiel mit der GRZ - kein allzu langer Gebäudekomplex entstehen. Innerhalb der offenen Bauweise werden Einzelhäuser und Doppelhäuser jedoch keine Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen. Somit können sowohl Einzelhäuser für eine Familie als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dies sorgt dafür, dass auch im Sinne einer Nachverdichtung unterschiedliche Wohnraumsprüche und (Miet-) Wohnungen in der Siedlung angeboten werden können. Um eine allzu hohe und damit unverträgliche Verdichtung zu verhindern, werden die Wohneinheiten in den Wohngebäuden jedoch begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen für die Hauptgebäude sowie über Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen / -gebäude definiert. Die Baugrenzen werden großzügig über die Grundstücke ausgedehnt, um allen Eigentümern die gleichen Bebauungsmöglichkeiten - auch in zweiter Reihe - zuzugestehen. Die erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden werden über textliche Festsetzungen (Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen) geregelt. Bei unter 16,0 m Fassadenlängen der Gebäude greift das sogenannte 16-m-Privileg gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO, wonach sich die Abstandsflächen entlang dieser Gebäudefassaden auf 0,4 H reduzieren.



In Anlehnung an den aufgehobenen Bebauungsplan werden die Abstände überall mit jeweils 4 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen verbindlich – als Mindestmaß - festgelegt. Das heißt, dass statt der gemäß BayBO bzw. die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach vorgegebenen mindestens 3 Meter Abstandsflächen künftig mindestens 4 Meter eingehalten werden müssen, auch wenn die errechnete notwendige Abstandsfläche weniger beträgt. Damit wird gewährleistet, dass ausreichend Zufahrtsflächen zu den hinterliegenden Garagen und Nebenanlagen auch mit größeren Fahrzeugen gegeben bleiben, Rettungsfahrzeuge ans Haus / Eingang fahren können und zudem gesunde Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Wohngebäude gewahrt werden können.

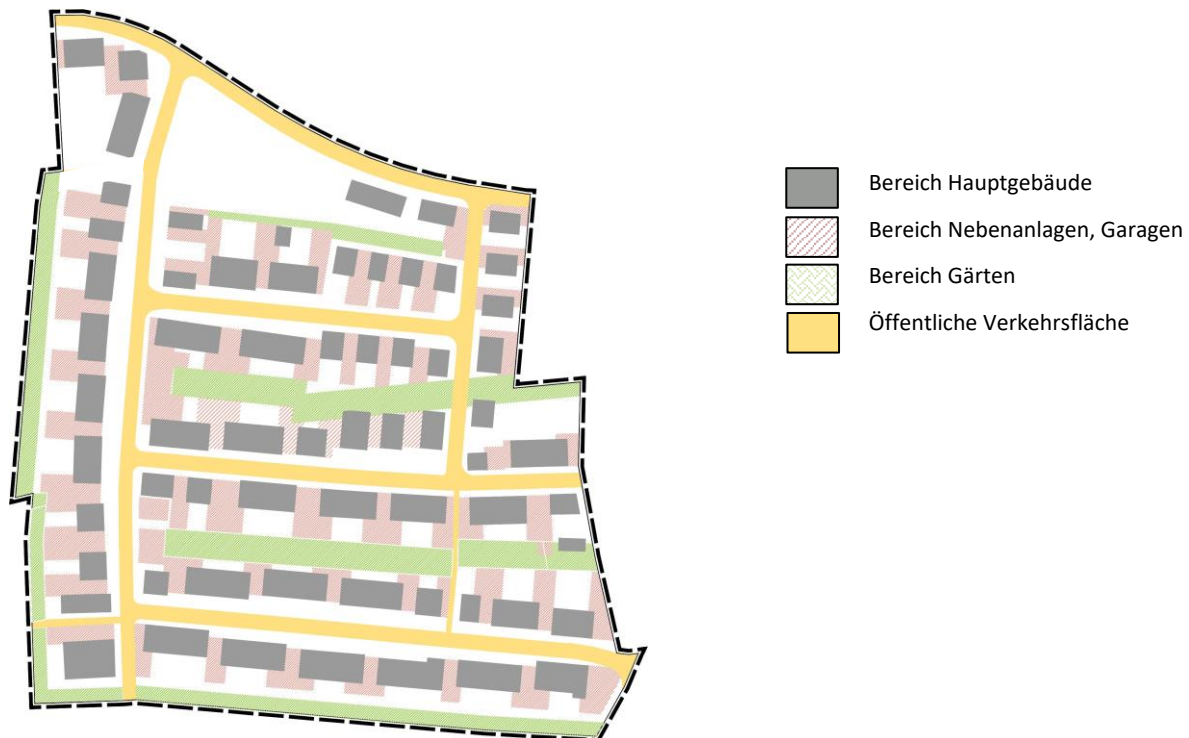
Die Baugrenzen/ Baufelder ermöglichen somit eine maßvolle Nachverdichtung, in einem Umfang, der der Gebietstypik entspricht bzw. diese nicht übermäßig stört.

Weiterhin wird die Ausdehnung und Kubatur (Breite / Tiefe) der Hauptgebäude durch die Festlegungen zu Wand- und Firsthöhen verbunden mit der Dachneigung eingegrenzt um keine siedlungsuntypischen tiefen Gebäudekubaturen oder sehr unterschiedlich hohe Gebäude zu erhalten.

Auch soll weiterhin eine klare Ausrichtung der Hauptbaukörper erkennbar bleiben, was wird durch die im Planblatt festgesetzten Hauptfirstrichtungen noch verdeutlicht wird. Das bedeutet auch, dass die maximale Bebauungstiefe auf den Grundstücken durch untergeordneten Anbauten (< 6,0 m) an das Hauptgebäude ausgenutzt werden kann.

Durch die Baugrenzen und die Hauptfirstrichtungen wird die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken verortet und – in Verbindung mit der GRZ - das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden/ Nebenanlagen eingegrenzt. Somit wird dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Von dem Konzept wurde nur in Bereichen der (ehemaligen) überirdischen Stromtrassen im Gebiet abgewichen, was ebenfalls im Siedlungsgrundriss deutlich zu erkennen ist.



Vorhandene / prägende Siedlungsstruktur (eigene Darstellung)

5.2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Um die Kubatur der Hauptbaukörper neben der Höhe auch in der Tiefe zu regeln bzw. den Spielraum v.a. bei aneinandergebauten Häusern jeweils nicht zu groß werden zu lassen, wird eine minimale und eine maximale Wandhöhe sowie eine maximale Firsthöhe festgelegt.

Als Wandhöhe gilt hier das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Das entspricht der gedachten Weiterführung der Wand bis zur Oberkante / Außenkante des Daches an der Stelle. Bei Flachdächern wird die Attika mit in die Wandhöhe einbezogen. Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen.

Die Firsthöhe wird ebenfalls auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bezogen und ist das Maß bis zur obersten Kante des Daches (= First).

Durch diese zwei Größen kann in Kombination mit einer maximalen Dachneigung vermieden werden, dass die Gebäude im Wohngebiet sehr unterschiedlich hoch ausgebildet werden. Es dient damit der Regelung, dass sich die Gebäude städtebaulich in ihre Umgebung einfügen.

Bei bestehenden Gebäuden ist der Bezugspunkt des Erdgeschossfußbodens (OKF) gegeben. Bei Abriss und Neubau sind die im Planblatt - in den Bereichen für Höhenbezugspunkte angegebenen Werte in m.ü.NN Werte - maßgebend. Die Bereiche für Höhenbezugspunkte sind durch türkise Linien dargestellt und werden durch öffentliche Straßenverkehrsflächen, private Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen, Waldfläche und / oder den Geltungsbereich begrenzt. Für die Festlegung der Höhenbezugspunkte wurden Eingangshöhen vermessen und im Vergleich mit dem natürlichen Gelände (= Höhenlinien im Planblatt) gemittelt. Von diesen vorgegebenen OKF-Höhen kann geringfügig nach oben und weiter nach unten abgewichen werden. Ein Herauskommen der Gebäude aus dem Gelände in einem größeren Maß als es teilweise



schon gegeben ist soll damit vermieden werden. In der Baureihe südlich des Ahornwegs könnten nach einer erfolgten Sanierung und Tieferlegung des Kanals in der Straße auch niedrigere Bezugspunkte angenommen werden.

Die Gebäude einer unmittelbaren Nachbarschaft sollten sich dabei jedoch in ihrer Höhenentwicklung nicht zu stark voneinander unterscheiden.

Diese Höhen müssen vom Bauherrn im Bauantrag / Freistellungsantrag eingetragen sein.

5.2.5 Ortsbild und Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO

Die gestalterischen Festsetzungen zu den baulichen Anlagen, wie z. B. Dachform, Dachneigung, Fassaden oder auch Einfriedungen, zielen darauf ab, das städtebauliche Konzept und den Orts- und Straßenbildcharakter der Siedlung zu erhalten und künftig fortzuführen. Dabei werden nur die wesentlichen Merkmale mittels Festsetzungen formuliert, um sie zu sichern.

Dächer und Dachneigung / Solar- / Photovoltaikanlagen

Die ursprüngliche Dachneigung bei Hauptgebäuden von 30° ist für das Gesamtsiedlungsbild charakteristisch und resultiert daraus, dass die Dachräume ursprünglich lediglich als Trockenböden und nicht als Wohnraum genutzt werden sollten. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen daher seitliche und zum Teil rückwärtige Anbauvarianten ermöglicht werden.

Um diesen städtebaulichen Charakter sowie die Proportionen im Straßenraum langfristig zu bewahren bzw. beizubehalten werden Dachneigung und Dachform im Plangebiet festgelegt. Dabei wird eine flexible Spanne zugelassen, die sowohl das vor Ort typische 30°-Satteldach sowie die im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 zulässigen 40°-Satteldächer ermöglicht. Um die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht zu unterschiedlich werden zu lassen – vor allem bei aneinanderggebauten Doppelhäusern – insgesamt eine maximale Wandhöhe vorgegeben.

Für die hinteren / straßenabgewandten Grundstücksbereiche werden für die eingeschossigen Nachverdichtungsgebäude Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgelegt. Hier soll die Höhe deutlich untergeordnet zu den straßenseitigen Hauptgebäuden bleiben, eine Verschattung aufs Minimum begrenzt und somit ein möglichst hoher Nachbarschaftsschutz gewahrt bleiben.

Die festgesetzten Materialien für die Dacheindeckungen lassen die typischen rot bis braunen sowie grau bis anthrazitfarbenen Dachformsteine zu. Glänzende Materialien sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Auf Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die wiederum den durch Nachverdichtungen entstehenden Versiegelungsgrad minimieren soll und dem Kleinklima im Quartier zugutekommt.

Bei der Errichtung eines Wintergartens – der an sich ein Leichtbauwerk mit einem lichtdurchlässigen / transparenten Dach darstellt – entfällt diese Forderung folgerichtig.

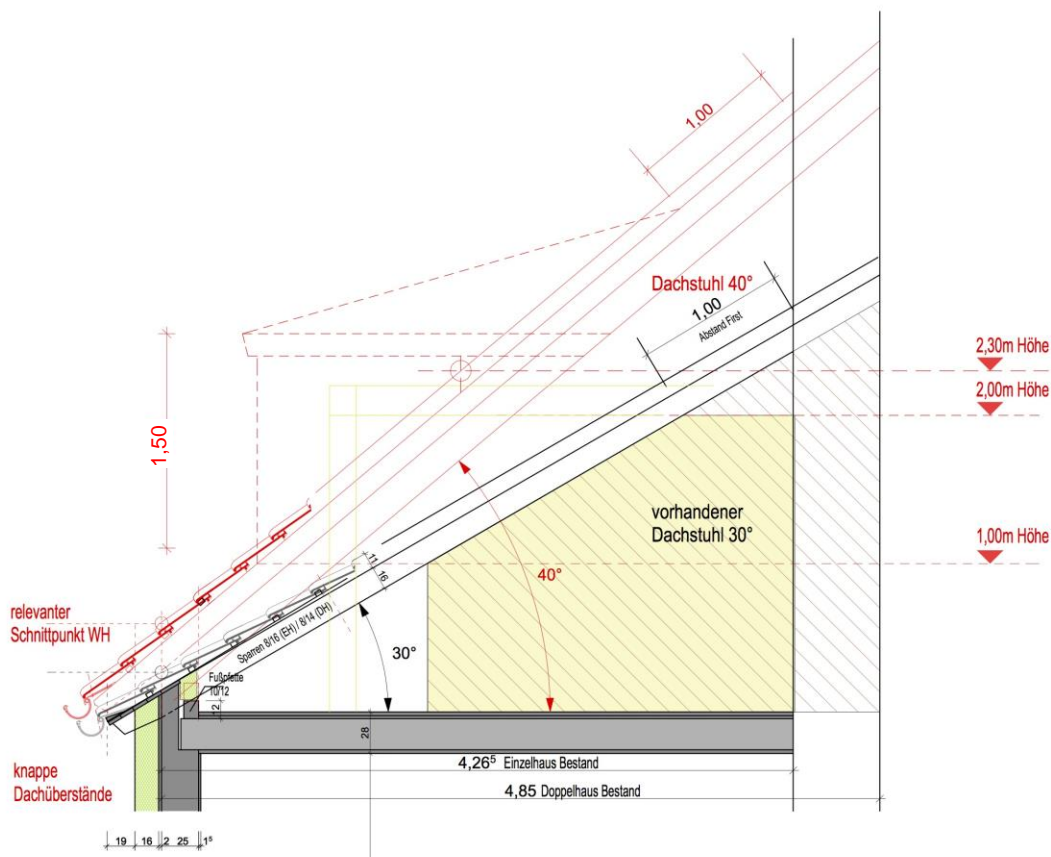
Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikmodulen auf Flachdächern von Nebengebäuden ist grundsätzlich zulässig. Es soll aber aus gestalterischen Gründen eine Aufständigung und damit die Belegung der einsehbaren 1-geschossigen Gebäude mit zahlreichen Dachaufbauten und ggf. Blendwirkungen auf die Nachbarn verhindert werden. Hier ist die Installierung von z.B.

Dünnschicht-Modulen möglich. Diese sind eine Kreuzung aus Dachabdichtung und Solarschicht und werden als Abdichtungsbahn flach auf das Dach aufgetragen.

Eine Montage von Photovoltaik auf dem Flachdach mit Aufständering erfordert oftmals eine Durchdringung der Dachhaut und erhöht somit die Gefahr der Beschädigung der Dachabdichtung bei der Installation. Die einzelnen Sonnenkollektoren müssen außerdem in einem bestimmten Abstand voneinander aufgestellt werden, damit sie sich nicht gegenseitig verschatten. Dadurch kann weniger Fläche ausgenutzt und nur ein bestimmter Winkel installiert werden.

Neben den hohen Kosten für die Aufständering bieten auch hier die flachen Module den Vorteil, dass diese den ganzen Tag und das ganze Jahr über Energie aufnehmen können, was den fehlenden Neigungswinkel wieder wett macht.

Auf den Haupthäusern in zweiter Reihe können die Solar- und Photovoltaikmodule z.B. an den Fassaden oder an Nebengebäuden angebracht werden.



Dachneigung und Dachausbau (eigene Darstellung)

Dachaufbauten / Gauben

Bei Dachaufbauten ist grundsätzlich zwischen untergeordneten Dachgauben und großen Wohnraumerweiterung zu unterscheiden. Ein Dachaufbau ist als untergeordnetes Bauteil eines Daches anzusehen und soll auch als solcher im Ortsbild untergeordnet wirken.



Bei den im Gebiet mittlerweile errichteten Aufbauten handelt es sich häufig eindeutig um großflächige Wohnraumerweiterungen, die das Gebiet nachhaltig negativ überformen.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat den Begriff „Gaube“ wie folgt definiert: (VGH Hessen, Beschluss vom 10. Juli 2007 – 3 ZU 433/07-):

„Eine Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechttes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist. Für den Begriff der Dachgaube ist nicht entscheidend, dass es hinter die Flucht (die Verlängerung) der darunter liegenden Außenwand zurücktritt. Im Unterschied zum Zwerchhaus durchbricht die Dachgaube eine vorhandene oder anzulegende Dachfläche durch den Aufbau.

Es besteht die allgemein anerkannte Grundregel, wonach bei herkömmlichen Dachformen eine Gaube sich dem Dach, auf dem sie angebracht werden soll, unterordnen muss. Die deutliche Unterordnung der Gaube muss das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes prägen. Bei herkömmlichen Dachformen bildet das Dach als grundlegender Bestandteil eines jeden Gebäudes und herausragendes Gestaltungselement für das Gesamtbauwerk die „Hauptsache“, während sich die Gaube als Durchbrechung des Daches als „Ausnahme“ unterordnet (BayVGH vom 8.11.1991 a.a.O., Koch/Molodovsky/Rahm, BayBO).

Aus dieser Grundregel der Unterordnung lassen sich weitere Anforderungen an Dachgauben ableiten:

So können sie nur in begrenzter Anzahl und im beschränkten Ausmaß errichtet werden, weil andernfalls die notwendige Unterordnung fehlt. Außerdem sind Dachgauben vom First, der Traufe und den seitlichen Dachrändern ausreichend abzusetzen, damit die Konturen des Daches nicht verwischt werden. Bei flachgeneigten Dächern können Gauben in aller Regel nur unter besonderen Voraussetzungen zugelassen werden. Denn auf solchen Dächern wirkt eine Dachgaube häufig wie ein kastenförmiger Aufsatz, der eine harmonische Anpassung an die Dachfläche vermissen lässt. Weiter ist davon auszugehen, dass Dachgauben nur dann den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, wenn sie sich harmonisch in die Gesamtarchitektur des Gebäudes oder dessen nähere Umgebung einfügen (aus: VGH München, Urteil vom 16.11.1995 – A B 94.1703).

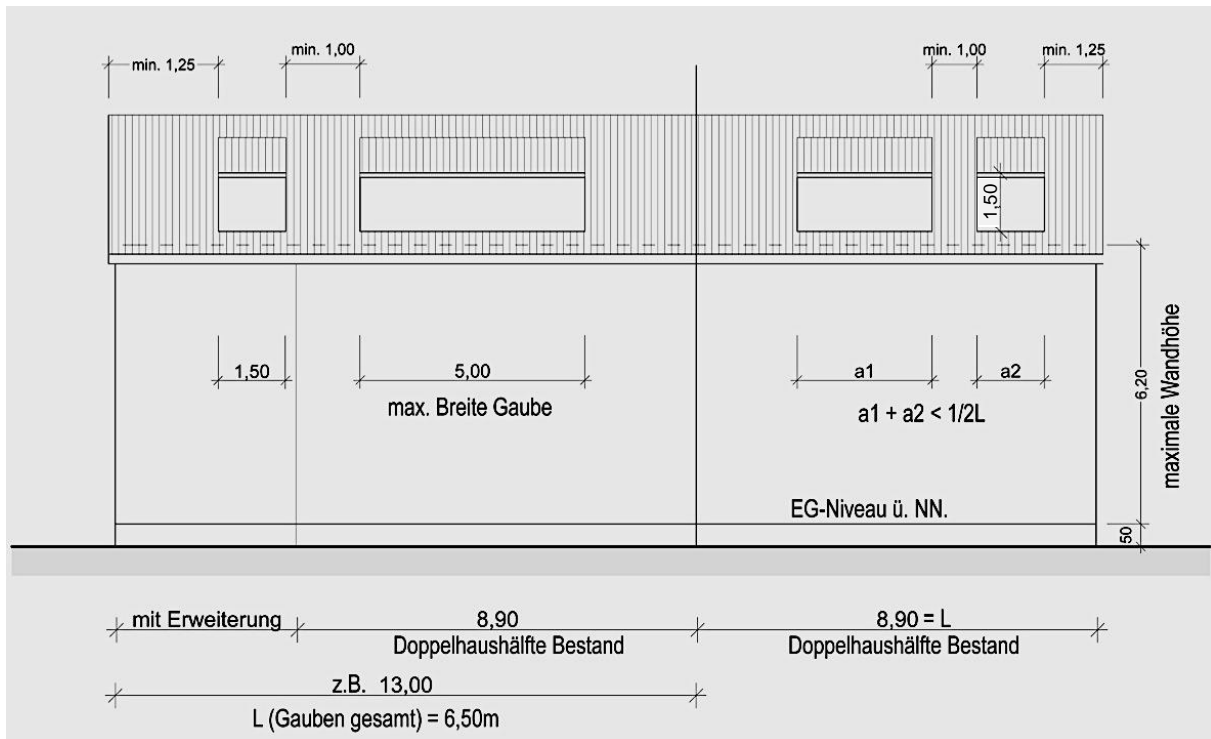
Im Siedlungsgebiet „Hözlshoffeld“ herrschen ursprünglich einheitlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° vor. Bei dieser relativ flachen Dachneigung ist die Errichtung von Dachgauben aus o.a. Gründen schwierig, weswegen die gewünschten Wohnraumerweiterungen bislang in Form von größeren Erweiterungen / Aufrissen der Dächer durchgeführt wurden.

Im Bebauungsplan soll auf diese Wünsche eingegangen werden, ohne das gesamte Siedlungsgebiet nachhaltig zu überformen und negativ zu beeinträchtigen. Es werden Festsetzungen getroffen, die bei den flacheren Dächern eine komplette Anhebung des Daches in Form der Ausbildung eines Kniestockes ermöglichen sowie alternativ die Errichtung einer steileren Dachneigung (40°) erlauben. Im Falle des steileren Daches sind Dachgauben leichter aufzusetzen. Weiterhin wird die Form, Gesamtgröße und -ausdehnung der Dachaufbauten größer als gesetzlich definierte Dachgauben zugelassen. Gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO darf eine (untergeordnete) Dachgaube maximal 1/3 der Gesamtbreite der Außenwand haben und eine maximale Ansichtsfläche von 4 m² aufweisen. Im Bebauungsplan wird hiervon abgewichen und eine Begrenzung auf maximal 5 m Gesamtlänge bzw. ½ der Außenwandlänge zugelassen. Die Abstände zum First, zum Ortgang und zur Traufe werden mit Minimalmaßen festgelegt und die Höhe der Fensterflächen der Dachgauben wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Somit kann gewährleistet werden, dass sich diese Aufbauten dem Hauptdach unterordnen.

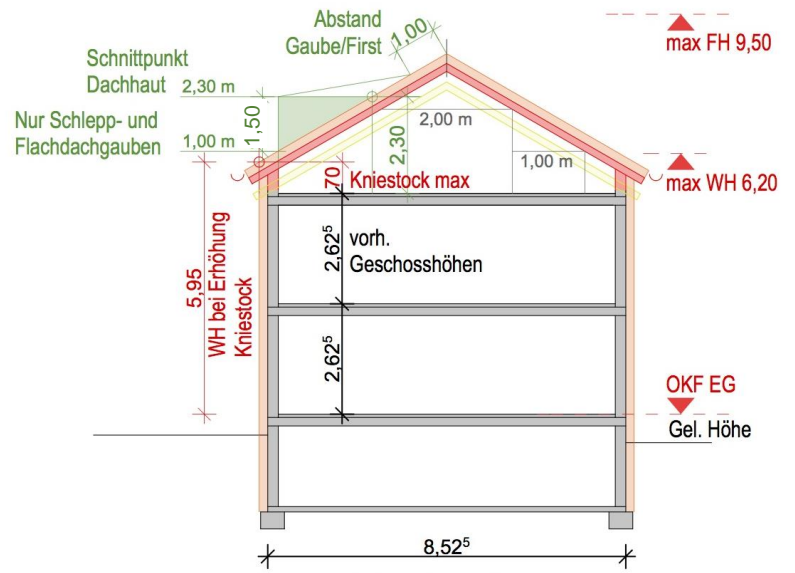
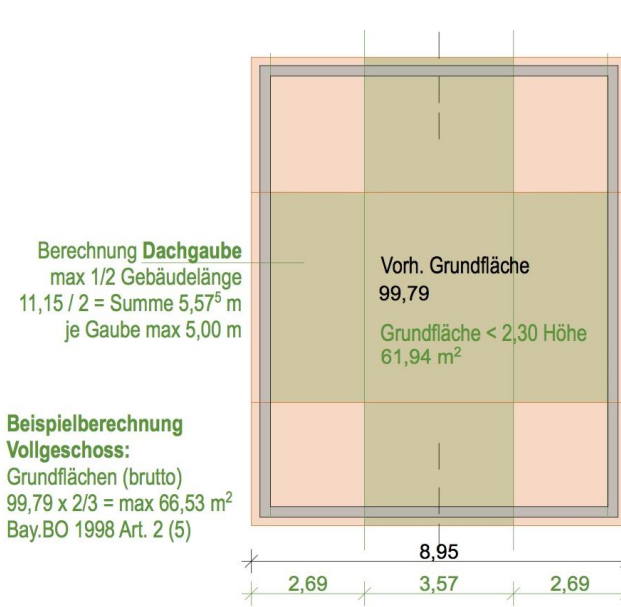


Beim Errichten von Dachaufbauten / -gauben ist darauf zu achten, dass kein drittes Vollgeschoss entsteht.

Nach Art. 57 Abs. 2 BayBO gehören Dachgauben zu den verfahrensfreien Bauvorhaben im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht. Dazu ergänzend regelt Art. 58 Abs. 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung bei Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Deshalb muss auch im weiteren Verfahren hier auf die Einhaltung einheitlicher Maßstäbe von Dachaufbauten und die Unterschreitung eines Vollgeschosses bei Änderungen der Dächer geachtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken sollen in einem verträglichen Maß bleiben.



Erläuterung zulässiger Dachaufbauten (eigene Darstellung)

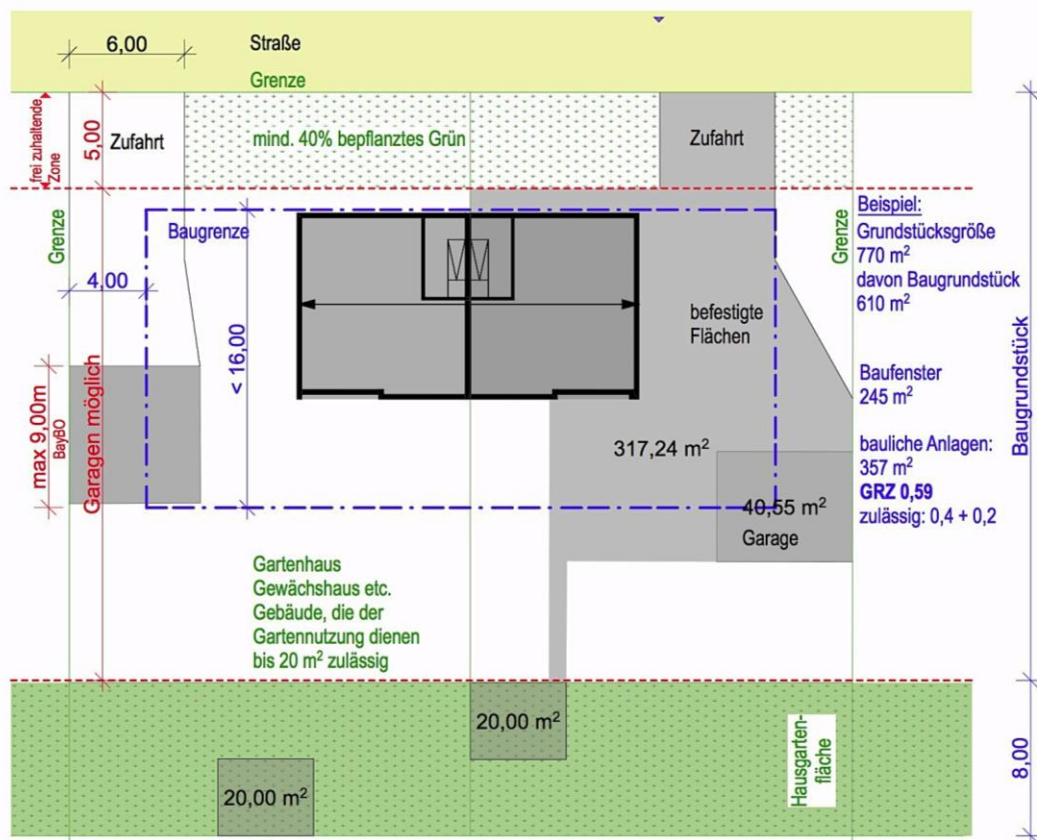


Berechnung Dachgaube
 max 1/2 Gebäudelänge
 11,15 / 2 = Summe 5,57⁵ m
 je Gaube max 5,00 m

Beispielberechnung Vollgeschoss:
 Grundflächen (brutto)
 99,79 x 2/3 = max 66,53 m²
 Bay.BO 1998 Art. 2 (5)

Beispiel- Dacherrhöhung Einzelhaus (Bestand)

Berechnung Dachgauben, Kniestock, Vollgeschoss (eigene Darstellung)



Erläuterung zu Vorgartenzonen und Nebenanlagen (eigene Darstellung)

Als Nebenanlagen / Nebengebäude gelten beispielsweise Fahrradschuppen, Sitzplätze, Mauern, Wege, Schwimmbecken aber auch Einfriedungen etc.

Die einheitliche Festsetzung von Höhe und Gestalt der Einfriedungen zielt auf die ursprüngliche Planung der Bayerischen Landessiedlung GmbH ab. Sie dient einem geordneten Straßenraum und einem harmonischen Gesamtorts- und Straßenbild. Dabei wird auf den ursprünglich typischen „Jägerzaun“ verzichtet, jedoch auf nachhaltige Materialwahl und Durchlässigkeit für Kleintiere geachtet.

Für einen ausreichenden Sichtschutz sind bei Doppelhäusern auch Terrassentrennwände in einer Höhe von 2 m möglich.

Gemäß § 14 BauNVO sind aber auch noch andere Nebenanlagen als die im § 4 BauGB explizit erwähnten in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Dazu zählen z.B. Nebenanlagen der Kleintierhaltung – die hier auch den ursprünglichen Charakter der Siedlung widerspiegeln. Zu verstehen sind darunter solche baulichen Anlagen, die der Unterbringung der Tiere und ihrer Pflege dienen - z.B. Ställe, Zwinger, Volieren und Käfige.

Kleintiere sind üblich in den Baugebieten und ungefährlich, jedoch darf ihre Haltung den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung / Hobby nicht sprengen. Zu den Kleintieren zählen u.a. Hunde, Katzen, Kaninchen, Hamster, Meerschweinchen, Chinchillas, Tauben, Kanarienvogel, Wellensittiche, Zierfische, Hühner, Gänse, Puten, Enten etc. Ob auch etwas größere Nutztiere möglich sind obliegt einer Einzelfallentscheidung. Im Regelfall gilt jedoch, dass



Esel, Pferde, Ziegen, Schafe und Schweine typischerweise nicht in einem Wohngebiet zu erwarten sind.

Um die gewachsene Grünstruktur der privaten Gärten in den hinteren Grundstücksbereichen zu bewahren wird dort eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung frei zu halten ist (4 m ab Grundstücksgrenze). Grundsätzlich sollen diese Flächen von größeren baulichen Anlagen und Versiegelungen frei gehalten werden und nur der gärtnerischen Nutzung dienen. Aus diesem Grund werden in diesen Flächen lediglich Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung zugelassen und diese auf ein Maximalmaß (20 m² je Grundfläche) beschränkt. Zu gärtnerisch genutzten Nebenanlagen zählen beispielsweise Gewächshäuser, Gartengerätehäuser oder Holzlegen.

Im Süden und Südwesten wird für die Gehölze eine Erhaltungs- und Neuanpflanzungsfestsetzung getroffen. Auch hier dürfen lediglich Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, mit dem Maximalmaß von 20 m² je Grundstück errichtet werden. Von anderen Versiegelungen ist dieser Bereich, der die Bezeichnung „Ortsrandeingrünung“ trägt, frei zu halten. Dieser ist auch unabhängig von der 110 kV-Freileitung zu erhalten.

Stellplätze, Zufahrten und befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind beim Neuanlegen, Sanieren oder Wiederherstellen wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Sickersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.), um wiederum die versiegelten Flächen zu minimieren. Näheres zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück sowie deren Gestaltung regelt auch die Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach vom November 1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 12. Mai 2015).

5.2.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die bereits im Rastersystem bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Hierbei übernimmt die Birkenstraße die übergeordnete Funktion. Neben dem Oberer Locher Weg und Platanenweg (Sammelstraßen) funktionieren Ahorn-, Fichten-, Tannenweg weiterhin als Wohnstraßen.

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Weg“ westlich des Oberen Locher Wegs dienen der Anbindung umliegender landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ sind gemäß seiner Nutzung nur für Fußverkehr vorgesehen, sodass die Erschließung von Grundstücken von diesen Fußwegen aus nicht gesichert ist.

5.2.8 Ver- und Entsorgung / unverschmutztes Niederschlagswasser / Starkregen

Die Versorgung dieses Plangebiets mit Strom, Wasser, Erdgas sowie Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung kann auch bei Nachverdichtung weiterhin über Anschlüsse an die bestehenden Anlagen und Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das anfallende Abwasser – auch im Prognosezustand mit einer Nachverdichtung - kann über die vorhandenen Kanäle (Mischwassersystem) abgeleitet werden. Durch die Nachverdichtung könnte jedoch die Rückstaugefahr erhöht werden, da der Abwasserabfluss bei Regenwetter von größeren befestigten Flächen (Dächern, Zufahrten, Gehwegen, Terrassen etc.) eingeleitet wird.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.



Aus diesem Grund ist im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen, welche Variante der Entwässerung im Plangebiet realisierbar ist.

Daher wird empfohlen, möglichst viel Regenwasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten oder versickern zu lassen. Dies könnte in Regenwasserzisternen oder in breitflächigen bzw. unterirdischen Versickerungsanlagen erfolgen. Der Vorteil für die Anwohner wären niedrigere oder keine Niederschlagswassergebühren wenn kein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal vorgesehen wird. Im Falle des Errichtens einer Regenwasserzisterne können auch Trinkwassergebühren für Gießwasser eingespart werden. Da das Regenwasser nicht so kalt und hart wie das Leitungswasser ist, eignet es sich besser zum Pflanzen gießen. Gegen eine auf 20% reduzierte Abwassergebühr könnte das gespeicherte Regenwasser zusätzlich zur WC-Spülung benutzt werden (§ 10 a Abs. 6 Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Oberasbach -BGS/E).

Bezüglich Versickerung wurde eine Bodenuntersuchung mit 4 Probebohrungen der Firma Sakosta Cau GmbH, Fürth, in Höhe der Anwesen Tannenweg 24/25 (B 1), Fichtenweg 21/22 (B2), Oberer Locher Weg 4 b (B 3) und Oberer Locher Weg 17 (B 5) durchgeführt, die folgendes ergeben hat: Die Bohrprofile der Kleinrammbohrungen, welche als Voruntersuchung für das Projekt „Hözlshoffeld“ in Unterasbach durchgeführt wurden, zeigen keinen Grundwasserhorizont. Es ist nur eine geringe Erdfeuchte anzutreffen. Tiefere Schichten als 3 m unter GOK wurden nicht untersucht. Im Endtiefenbereich der niedergebrachten Sondierungen (B1 bis B4) ist aufgrund der erbohrten Sandsteinbruchstücke die Oberkante des Sandsteinhorizontes anzunehmen (siehe Bohrprofile). Bei der Sondierung B3 wurde der Sandstein früher als bei den übrigen Sondierungen erbohrt, was auf die tiefere Lage dieses Bohransatzpunktes zurückgeführt werden kann. Detailliertere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Es liegt im Einzelfall in der Verantwortung der Bauherren die Nutzungsmöglichkeiten für ihr Grundstück zu erkunden.

Infolge des Klimawandels lässt sich im Sommer 2020 und im Juli 2021 beobachten, dass die Starkregen sich immer häufiger ereignen. Gerade die Starkregen sind ausschlaggebend für die Überlastung des Kanalnetzes und einen möglichen Überstau, d.h. Austreten vom Mischwasser aus den Kanalschächten. Deshalb wurde die sog. hydrodynamische Kanalnetzüberrechnung im Oktober 2021 aktualisiert. Daraus ergibt sich, dass der östliche Teil des Fichtenwegs mittels eines neuen Entlastungskanals an den bestehenden Kanal im Platanenweg angeschlossen werden soll. Pläne liegen noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erarbeitet.

Die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen ist aktuell nicht vorgesehen.

Sollten Straßensanierungen zukünftig notwendig werden, wird in der Bauausführung darauf geachtet, dass vorhandene Leitungen nicht beschädigt werden und ein ungehinderter Zugang zu ihnen durch die Versorgungsträger möglich bleibt. Die Stadt wird sich rechtzeitig mit den von der Planung betroffenen Spartenägern bei eventuellen Umbaumaßnahmen abstimmen.

5.2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Das Gelände im Plangebiet erscheint relativ eben. Es fällt jedoch von Süden nach Norden und von der Mitte zu den Rändern nach Osten und Westen ab.

Die vorhandenen Gebäude weisen daher je nach Lage auf den großzügigen Grundstücken teilweise einen deutlichen Höhenunterschied zur öffentlichen Straßenfläche auf. Dies fällt jedoch

aufgrund guter Einbettung in das vorhandene Gelände nicht störend auf. Die Bereiche im Ahornweg, die an den sehr flach verlegten Kanal in der Straße anschließen, weisen erhebliche Höhenunterschiede zur Straße auf. In anderen Fällen wurde das Kellergeschoss eingegraben bzw. freigelegt, so dass unmittelbar aneinandergrenzende Gebäude teils erhebliche Höhenunterschiede in ihren Eingangsbereichen aufweisen. Das soll künftig vermieden und Geländeanpassungen nur in einem (zur öffentlichen Verkehrsfläche hin) notwendigen und geringen Umfang zulässig sein. Um in einem Kellergeschoss Wohnraum zu generieren bedarf es der Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung (=gesunde Wohnverhältnisse). Dazu wären großflächige Geländeänderungen notwendig, mit nicht mehr steuerbaren Auswirkungen auf die noch vorzufindende einheitliche Struktur des (weitestgehend ebenen) Geländes. Darüberhinaus würden Wandhöhen entstehen, die sich in das Ortsbild nicht mehr einfügen. Das Kellergeschoss wird somit schnell ein weiteres Vollgeschoss, was städtebaulich nicht gewollt ist.

5.2.10 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen / Sicherungsmaßnahmen

110-kV-Freileitungsbereich

Der Geltungsbereich wird von einer 110-kV-Freileitung der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH (ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft) überquert. Von der Leitungsachse aus besteht beidseits ein „Baubeschränkungsbereich“ von 15,20 m. Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. in den Baubeschränkungsbereichen ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der Main-Donau Netzgesellschaft geprüft werden. Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110-kV Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich im Einzelfall gesondert geprüft werden.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen um die 110-kV-Maste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten.

Weiterhin bestehen für die Leitungstrasse Bewuchsbeschränkungen. Diese bestehen darin, dass beidseits der Leitung in einem Abstand von 30,0 m keine Gehölze stehen dürfen, die höher als 4,0 m sind oder werden. Diese Bewuchsbeschränkung wird aufgehoben, sobald die Leitung zurückgebaut wird.

Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der MDN erfolgen.



Plan der MDN zu Schutzbereichen der 110-kV-Freileitung



Waldgrenze / Baumfallzone

Da das Quartier „Hölzleshoffeld“ an drei Seiten unmittelbar an Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG angrenzt, müssen zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zum Waldrand sogenannte Baumfallzonen von baulichen Maßnahmen freigehalten werden, damit Niemand Schaden nimmt in dem Fall, wenn ein Baum auf das Grundstück fällt. Gebäude müssen aus Gründen der Sicherheit der Benutzer / Bewohner gegen Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) und aus Gründen der Feuersicherheit (Brandschutz) in einer solchen Entfernung zum Waldrand errichtet werden, die mindestens der voraussehbaren Stammhöhe der Bäume entspricht. Dieser Abstand ist nicht gesetzlich genau definiert – er bemisst sich aus der jeweiligen Situation vor Ort (Höhe der Bäume, Windrichtung u.a.) – und beträgt regelmäßig zwischen 25 und 30 m.

Diese Bereiche werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet. Dies bedeutet für den Grundstückseigentümer jedoch nicht, dass er in diesen Bereichen Gebäude oder Nebenanlagen gar nicht errichten kann. Er muss jedoch dann dafür Sorge tragen, dass zum Beispiel verstärkte Dachkonstruktionen für einen ausreichenden Schutz der Bewohner sorgen. Auch die Gefahr, dass hier umstürzende Bäume durch Dach oder Fenster in Gebäude eindringen können, ist dabei als potentiell Risiko zur Gefährdung von Personen und Sachen einzukalkulieren. Die Haftung für einen entstandenen Schaden übernimmt dann weder der Waldeigentümer noch die Stadt Oberasbach.

Diese Baumfallzone bzw. Abstand zum Wald orientiert sich hier an der tatsächlichen Waldgrenze und entspricht in etwa der dort vorhandenen Baumhöhe. Sollte sich durch Verkauf von Waldfläche und erfolgten erlaubten Rodungsmaßnahmen die tatsächliche Waldgrenze verschieben, so verändert sich auch dieser einzuhaltende Abstand entsprechend, in dem besondere bauliche Schutzvorkehrungen erforderlich sind.

5.2.11 Altlasten, Denkmäler

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Denkmäler nach Landesrecht in Form von Bau- und Bodendenkmälern sind derzeit ebenfalls keine im Geltungsbereich bekannt.

5.2.12 Immissionsschutz

Auf das Quartier wirken keine schallimmissionsschutztechnisch relevanten **Gewerbegeräusche** ein.

Die Nähe des Plangebiets zur Bahnstrecke 5902, Nürnberg – Schnelldorf lässt aber Lärmeinwirkungen aus dem **Schienenverkehr** auf das Wohngebiet vermuten. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2016 (07.10.2016) eine schalltechnische Untersuchung vom Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg erstellt. Eine erneute schallimmissionsschutzrechtliche Untersuchung der Lärmeinwirkungen aus dem Schienenverkehr erfolgte vom Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik auf Grundlage der aktualisierten Plangrundlage mit Stand vom Juli 2018 und den für das Jahr 2030 prognostizierten Schienenverkehrsmengen (28.02.2019). Die Gutachten sind Bestandteil / Anhang dieser Begründung.

Die im Bericht vom 28.02.2019 dargestellten Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Schienenverkehrsgeräusche, ausgehend von der Bahnstrecke 5902, Nürnberg-Schnelldorf, bezogen auf den Prognosehorizont 2030 Überschreitungen der gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sowie der



Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, in den Beurteilungszeiträumen tags sowie nachts zu erwarten sind.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation innerhalb des Plangebiets durch Verkehrsgereusche ausgehend von der Bahnlinie sind im Rahmen der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit dem zugehörigen Beiblatt maßgeblich. Diese betragen tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A).

Im Rahmen der Abwägung aller Belange kann die Stadt für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschimmissionen im Einzelfall auch höhere Werte heranziehen. Hier ist dafür die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) maßgeblich mit Grenzwerten von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Absolute Abwägungsobergrenzen bzw. absolute Schwelle der lärmrechtlichen Zumutbarkeit bei Neuplanungen setzen nach geltender Rechtsprechung die Lärmsanierungsgrenzwerte der VLärmSchR97. Diese betragen tags 67 dB(A) und nachts 57 dB(A).

Im Rahmen der Bauleitplanung gilt bezüglich Immissionen zuerst der sogenannte „Trennungsgrundsatz“ nach § 50 BImSchG. Dieser legt fest, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Da es sich hier um eine Planung im Bestand und nicht um eine Neuplanung handelt, kann Lärmschutz durch Wahrung eines ausreichenden Abstands zwischen dem Wohngebiet und Bahnlinie nicht erfolgen.

Als zweites ist zu prüfen, ob alle aus planerischer Sicht möglichen und umsetzbaren aktiven Schallschutzmaßnahmen (= Maßnahmen am Emissionsort, z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) einbezogen wurden. Bei der hier erfolgten schalltechnischen Untersuchung konnten keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Bahntrasse berücksichtigt werden, da im Bestand keine vorhanden sind und auch nach Aussage durch die Deutsche Bahn AG weder mittel- noch langfristig mit einer Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Bahnstrecke zu rechnen ist. Es wurde jedoch im Rahmen der Untersuchung die Errichtung einer fiktiven Lärmschutzwand entlang des bestehenden städtischen Waldstückes nördlich der Birkenstraße geprüft. Im Ergebnis kann aus fachtechnischer Sicht die Errichtung einer Lärmschutzwand jedoch nicht als schalltechnisch sinnvolle bzw. zielführende Maßnahme empfohlen werden, da sie selbst mit 9,0 m Höhe keine wesentlichen Verbesserungen bringen würde. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine solch hohe bauliche Anlage nicht erstrebenswert.

Im Rahmen der Abwägung durch die Stadt kann aus fachtechnischer Sicht auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet und ersatzweise passive Lärmschutzmaßnahmen (= Maßnahmen am Immissionsort, z.B. Schalldämmungen, Schalldämmlüfter, Schallschutzgrundrisse) vorgeschrieben werden. Dies dient der Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) gemäß der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“.

Nachdem andere Maßnahmen ausgeschlossen sind, werden zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Neuplanungen oder wesentlichen baulichen Änderungen von Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im



Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke.

Hierfür sind die im Bericht 14388.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 28. Februar 2019 in Anlage 9 und 10 dargestellten Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Außenlärmpegel auftreten.

In den verschiedenen dargestellten Außenlärmpegeln sind für schutzbedürftige Räume unterschiedliche Schalldämmmaße einzuhalten.

Dieser Nachweis des passiven Lärmschutzes ist bei Neuplanungen oder wesentlichen baulichen Änderungen von Bestandsgebäuden im Bauantrag / Freistellungsantrag vor Baubeginn vom Bauherrn zu erbringen. Weitere, ergänzende passive Maßnahmen sind in Form von Lüftungseinrichtungen an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, in denen eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Kinderzimmer, Schlafzimmer) vorgeschlagen. Dadurch wird gewährleistet, dass auch ein Schlafen bei hoher Luftqualität und maximaler Ruhe möglich ist.

Da im Rahmen der Untersuchung von einer freien Schallausbreitung ausgegangen wurde, jedoch von den Bestandsgebäuden im Quartier teilweise Abschirmwirkungen für die dahinterliegende Häuser ausgehen, können im Einzelfall auch geringere Außenlärmpegel auftreten – womit weniger Lärmschutz notwendig wird. Wenn dies vom Bauherrn geprüft und vor Baubeginn nachgewiesen wird, können Abweichungen / Ausnahmen von den festgesetzten Lärmpegelbereichen zugelassen werden.

Da es sich beim Plangebiet um ein bereits langjährig bestehendes Wohngebiet handelt, das 80 m von den bestehenden Bahnanlagen entfernt und zusätzlich durch eine Waldfläche von diesen getrennt ist, wird nicht von **Erschütterungen und elektromagnetischen Beeinflussungen** ausgegangen. Rein vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass ein Auftreten diesbezüglicher Immissionen im Rahmen des einzelnen Bauvorhabens (Bauantrag / Freistellungsantrag) zu prüfen ist sowie die Kosten für daraus resultierende ggf. erforderliche geeignete Schutzmaßnahmen vom Eigentümer zu tragen sind.



5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft / Grünordnung

5.3.1 Öffentliche Grünflächen

Als Spiel- und Erholungsfläche wird im nördlichen Teil des Wohngebietes auf der Fläche mit der Flurnummer 597/1 ein Spielbereich festgesetzt. Der Spielplatz ist als Naherholungsfläche von großer Bedeutung und wird dauerhaft gesichert. Der Spielplatz mit zwei Spielhügeln ist bereits angelegt und mit Spielgeräten ausgestattet. Die öffentliche Grünfläche wird dauerhaft unterhalten. Das nördliche angrenzende Wäldchen ebenfalls auf der Flurnummer 597/1 wird als Spielwäldchen genutzt und als Fläche für Wald dauerhaft erhalten.

5.3.2 Private Grünflächen

Auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 149 und 152, Gemarkung Oberasbach wird der Ortsrand durch den Umbau von Teilflächen des bestehenden Waldes neu definiert. Sie sind im Planblatt als „Gärten am Waldrand“ festgesetzt. In diesem Bereich wird von den an den Wald angrenzenden Grundstückseigentümern erwogen, einen Streifen des Waldes zu erwerben und zu roden. Ziel ist die Schaffung neuer bzw. erweiterter Gartenbereiche sowie eine mit Verschiebung des Waldrandes nach Westen ebenfalls zurückgenommene Baumfallzone, was sich auf bauliche Erweiterungen am Bestandsgebäude positiv auswirken würde. Die Flächen sind dauerhaft als Gartenflächen zu pflegen und zu unterhalten. Abgesehen von Nebengebäuden für gärtnerische Nutzung und Kleintierhaltung bis zu 20 m² Grundfläche sind die Flächen von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten.

Die Flächen sind als Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG) einzustufen. Eine Umwidmung der Flächen stellt eine Rodung dar. Hierfür ist eine Rodungserlaubnis gem. Art 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) zu beantragen. Als Ersatz für die Rodung leitet sich aus Art. 9 Abs. 5 BayWaldG die Verpflichtung für den Grundstückseigentümer ab, innerhalb von 3 Jahren nach der Rodung eine flächengleiche Ersatzaufforstung innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg – Fürth - Erlangen durchzuführen. Die Ersatzaufforstung ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth abzustimmen.

5.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Gliederung des Straßenraumes und um die Aufenthaltsqualität auf dem angrenzenden Spielplatz zu erhöhen werden die entlang des Oberen Locher Wegs der Ostseite stehenden sechs Eichen (*Quercus robur*) erhalten. Die festgesetzten Laubbäume sind als Hochstämme dauerhaft zu unterhalten. Bei Straßenbaumaßnahmen oder Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Wurzelballen durchzuführen, ggf. Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Um den Charakter des Quartiers – einer Siedlung im Grünen- zu erhalten wird festgesetzt, dass „Freibereiche zur Grundstücksgrenze“ in einer Breite von 4 m zur Grundstücksgrenze als Grünflächen erhalten werden. Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen gemäß Zweckbestimmung nur zulässig sofern sie der gärtnerischen Nutzung oder der Kleintierhaltung dienen und nicht größer sind als 20 m² Grundfläche pro Grundstück (wie z.B. Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.).

Weiterhin wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen festgesetzt – wobei vorhandener Baumbestand angerechnet werden kann. Im Ergebnis soll pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein. Aus Gründen des Artenschutzes und des



Landschaftsbildes, werden Mindestpflanzqualitäten für die Nachpflanzung und Neupflanzung von Bäumen festgesetzt.

Die Einbindung des Wohngebietes in die offene landwirtschaftliche Flur wird durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung in Form einer artenreichen Strauchhecke auf privatem Grund mit einer Breite von 5 m aus heimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenliste) erreicht, die zugleich den neuen Ortsrand definiert. Heimisch werden Gehölze genannt, die in dem betreffenden Gebiet (Süd-deutschland) natürlicherweise vorkommen. Sie sind von den nicht einheimischen Gehölzen abzugrenzen, die natürlicherweise hier nicht vorkommen und aufgrund direkter oder indirekter Mit-hilfe des Menschen in ein Gebiet gelangt sind.

Aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes und um rasch eine ausreichend dichte Gehölzpflanzung zu erreichen, werden Mindestpflanzqualitäten und der Pflanzabstand für die Strauchpflanzung festgesetzt. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten. Die Pflanzung der Ortsrandeingrünung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode anzupflanzen. Sofern angrenzend an die privaten Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs schon eine Strauchpflanzung vorhanden ist, die eine wirksame Ortsrandeingrünung darstellt, kann auf die Anpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet werden, solange die Strauchpflanzung besteht.

Für die bestehenden 110 KV-Leitung im Süden besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich für Gehölze von jeweils 30 m beidseitig der Leitungstrasse. Die maximale Wuchshöhe der Pflanzen ist in diesem Bereich dauerhaft auf eine Höhe von 4 m zu beschränken. Bereits vorhandene Gehölze sind auf eine Höhe von maximal 4 m zurückzuschneiden. Hierfür ist der Grundstücksei-gentümer verantwortlich. Bäume sind im Bewuchsbeschränkungsbereich der Stromtrasse grund-sätzlich nicht zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone um die Strommasten darf keine Anpflan-zung stattfinden. Diese Bewuchsbeschränkungen gelten nicht mehr, sobald die Leitung zurück-gebaut wird.



6 Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Es wurde darauf verzichtet, da zum einen die Gültigkeit einer saP auf 4-5 Jahre begrenzt ist und nicht bekannt ist, wann Erweiterungen und Neubauten der privaten Eigentümer geplant sind. Zum anderen ist die Durchführung einer saP zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Grundstücke nicht betreten werden können und die Gehölzbestände in den rückwärtigen Gartenbereichen von außen nicht einsehbar sind. Das Vorkommen geschützter Arten kann daher gutachterlich nicht eingeschätzt werden.

Auf dem Planblatt zum Bebauungsplan erfolgt daher die Festsetzung, dass mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen und Vogelarten, zu rechnen ist. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Frage nach der Notwendigkeit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Einzelfall zu klären und ob eine Baugenehmigung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erteilt werden kann. Außerdem erfolgt der Hinweis, dass Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit unter Beachtung des besonderen Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) stattfinden darf, also nur vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar.

Als mögliche Auflagen in der Baugenehmigung können Vermeidungsmaßnahmen und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Deren erfolgreiche Umsetzung wird als Bedingung in die Baugenehmigung aufgenommen. Festgelegt wird die Art der Maßnahmen, die konkreten Standorte sowie der Zeitrahmen für die Realisierung der Maßnahmen. Weiterhin erforderliche Kompensatorische Maßnahmen können ebenfalls als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden. In jede Baugenehmigung wird ein Hinweis aufgenommen, wonach der Bauherr verpflichtet ist, die in § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geregelten Verbote zu beachten.

Auf der Fläche mit der Fl.Nr. 148/12, Gemarkung Oberasbach die als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Weg gewidmet ist stehen mehrere alte Eichen (*Quercus robur*) mit Wuchshöhen bis 25 m. Der Baumbestand ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die Bäume potentieller Lebensraum für zahlreiche Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.). Um mögliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen ist vor einer Fällung der Alteichen das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.

Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Prüfung sind auch vor der Fällung sonstiger Bäume und Gehölzbestände (z.B. am Spielplatz) innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen, die nicht innerhalb der Hausgärten stehen, bzw. nicht als Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG) einzustufen sind.

Um die Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen nicht unnötig zu beeinträchtigen oder zu zerstören ist es verboten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.



7 Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die – trotz Nachverdichtung - das allgemein zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit den Versiegelungsgrad im Baugebiet erhöhen. Dies resultiert aus der gültigen Rechtslage – einmal dem vorhandenen Bebauungsplan und im Bereich des unbeplanten Innenbereichs die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Obergrenze einer GRZ von 0,4.

Somit werden durch diese Überplanung eines Bestandsgebiets keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vorher erfolgt oder zulässig gelten. Ausgleichsflächen werden durch diese Planung demzufolge nicht erforderlich.

8 Umweltprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Form eines Umweltberichts Bestandteil dieser Begründung (siehe Anhang).



10 Das Bebauungsplangebiet in Zahlen

Allgemeines Wohngebiet - WA	82.614 m ²	77,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	13.042 m ²	12,2 %
Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fußweg	243 m ²	0,2 %
Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Weg	206 m ²	0,2 %
Fläche für Wald	3.496 m ²	3,3 %
Öffentliche Grünfläche	2.212 m ²	2,1 %
Private Grünfläche	5.354 m ²	5,0 %
Gesamtfläche	107.166 m²	100,00 %

Nürnberg, 22.11.2021

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang; M.Sc. Ines Richardt; Dipl.-Ing. Brigitte Sesselmann;
Dipl.-Ing. Christoph Grässle
in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberasbach



11 Anhang

- 11.1 Umweltbericht zum Bebauungsplan, Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Stand: 22.11.2021.**

- 11.2 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung von Verkehrsgeräuschen gemäß DIN18005 und Schall 03-2012 (Bericht 13429.1), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Stand: 07.10.2016.**

- 11.3 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung von Verkehrsgeräuschen gemäß DIN18005 und Schall 03-2012 (Bericht 14388.1), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Stand: 28.02.2019.**