Stand: 20.06.2017 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Satzung

SEELBACH
... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortskern Nord, 5. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2017-045

Teil A Einleitung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Ortskern Nord“ in der aktuellen Fassung der 4. Änderung wird im Bereich des Flst.-Nr. 600/3 geändert. Grundlage der Änderung ist ein vorliegender Planentwurf des Grundstückseigentümers zum Neubau eines Einfamilienhauses.

Das bestehende Wohnhaus wird bis auf die Oberkante des Kellergeschosses abgebrochen und ein in Richtung Westen vergrößertes Wohnhaus neu errichtet. Das Nebengebäude im rückwärtigen Bereich soll erhalten bleiben und weiterhin eine Nebennutzung beinhalten. Mittelfristig ist eine Sanierung angedacht. Insgesamt liegt auf diesem Grundstück derzeit ein städtebaulicher Missstand vor, der im Rahmen des Sanierungsgebietes „LRP – Ortsmitte Seelbach“ beseitigt werden soll.

Die neue Hochbauplanung wäre auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans bezüglich Bauweise sowie Überschreitung Baufenster nicht genehmigungsfähig, eine Befreiung scheidet wegen Tangieren der Grundzüge der Planung nach Auskunft des Landratsamtes aus.

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²: Das Nettobauland des Änderungsbereichs beträgt 626 m².
3. Die Ausweisung als Mischgebiet bleibt weiterhin bestehen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z. B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, Freihalten weiter Gebietsteile vor Bebauung).

Zu berücksichtigen ist auch, dass im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 03.04.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Nord“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 03.04.2017 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.03.2017 wurde vom 18.04.2017 bis zum 18.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom April 2017 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.04.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.03.2017 aufgefordert.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der staatlich anerkannte Luftkurort Seelbach liegt im Tal der Schutter im mittleren Schwarzwald, südöstlich von Lahr und nördlich von Schuttertal, am Fuße der Burg Hohengeroldseck. Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt derzeit ca. 4.900. Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortsmitte unweit vom Rathaus in nördlicher Richtung an der ‚Hauptstraße 21'. Der Geltungsbereich ist von zwei Seiten mit Wohnbebauung umschlossen.



Abbildung 1 – Luftbild Seelbach



Abbildung 2 - Luftbild Grundstück (Hauptstraße 21)



Abbildung 3 - Flurkarte (Auszug)

2.2 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum.

2.3 Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die ‚Hauptstraße‘ bzw. die ‚Poststraße‘ erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Bestehende Entwässerungsverhältnisse für Schmutz- und Regenwasser

Das bestehende Entwässerungssystem bleibt in seiner Dimensionierung bestehen und muss durch die Erweiterung bzw. Errichtung der Baukörper nicht angepasst werden.

2.4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Seelbach.

2.4.3 Stromversorgung | Telekommunikation

Die Stromversorgung sowie die Telekommunikationslinien sind gesichert und müssen weder angepasst noch verändert werden.

2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des gesamten Planungsgebietes des Bebauungsplanes „Ortskern Nord“ sind dem Landratsamt Ortenaukreis folgende vier Altstandorte bekannt:

Altstandort „Börressen / Schilderfabrik“, Hauptstraße 19a, Flst.-Nr. 2/3, Objekt-Nr. 03776

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1952 bis 1988 statt. Das Ingenieurbüro solum, Freiburg, hat im Auftrag des Landratsamtes Ortenaukreis auf o.g. Grundstück eine Gefahrverdachtserkundung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 8. November 2007 dokumentiert.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde das Grundstück bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 17. April 2008 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau BN 2 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in B=Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Wir weisen darauf hin, dass trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen im Bereich des Altlastenstandortes bisher noch nicht bekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein können.

Altlastenstandort „Krämer/Zigarrenfabrik", Hauptstraße 25, Flst.-Nr. 600/2, Obj.-Nr. 03777

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1894 bis 1972 statt. Das Ingenieurbüro solum, Freiburg, hat im Auftrag des Landratsamtes Ortenaukreis auf o.g. Grundstück eine Gefahrverdachtserkundung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 23. Juli 2007 dokumentiert.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde das Grundstück bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 9. Oktober 2007 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau BN 2 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Sachverhaltes (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Wir weisen darauf hin, dass trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen im Bereich des Altstandortes bisher noch nicht bekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein können.

Altlastenstandort „Haueisen/Spielwarenfabrik", Flst.-Nr. 600/1, Obj.-Nr. 03778

Auf dem Grundstück fanden von 1912 bis 1989 verschiedene altlastenrelevante Nutzungen statt.

Altlastenstandort „Hartmann/ARAL-Tankstelle", Flst.-Nr. 594/1, Obj.-Nr. 03779

Auf dem Grundstück fanden von 1912 bis 1984 verschiedene altlastenrelevante Nutzungen statt.

Die unter Obj.-Nr. 03778 und 03779 genannten Altstandorte wurden bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 12. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 1" hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser" in „B=Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)" eingestuft.
Des Weiteren wurden die Altlastenstandorte nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 1. Oktober 2010 erneut bewertet und auf Beweisniveau „BN 1" weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition) eingestuft.
Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

2.6 Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (vgl. Anlage 3).

2.7 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht somit der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regionalbedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.
Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung

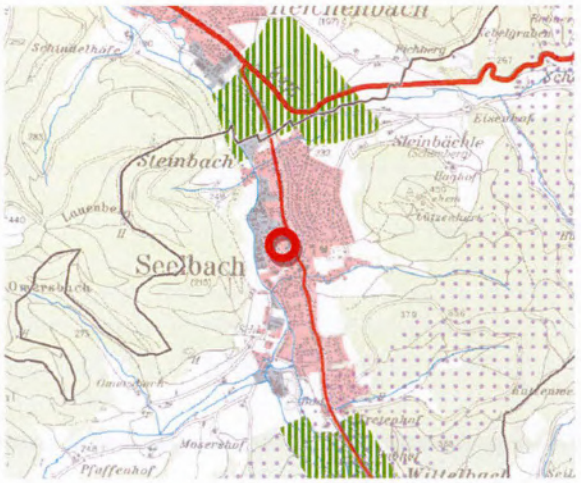


Abbildung 4 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich nördlich der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Seelbach.

Die Flächen liegen innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

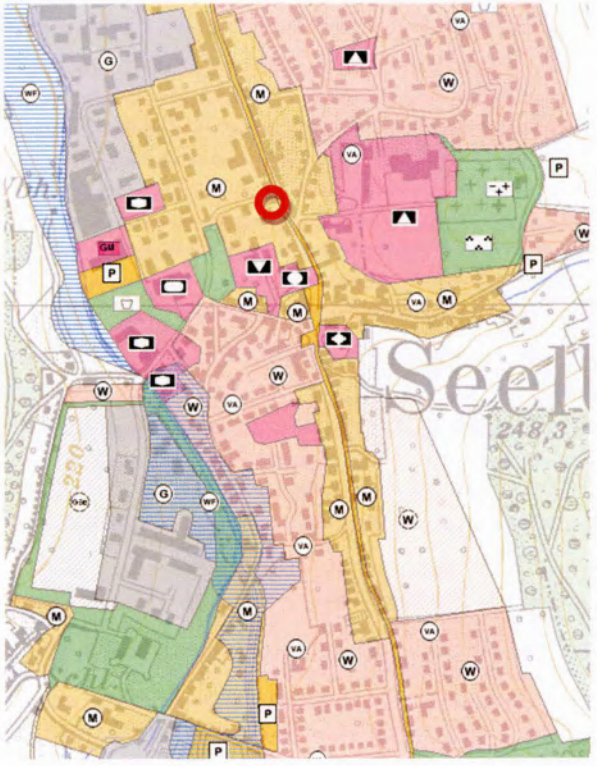


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan - Auszug (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen.

3.3 Emissionen

Die Gemeinde hat am 28.11.2016 einen Lärmaktionsplan beschlossen.

In Seelbach wird auf der L 102 (Hauptstraße) der Schwellenwert der Lärmkartierung von 3.000.000 Kfz/Jahr überschritten (ca. 8.200 Kfz/Tag). Entlang der Ortsdurchfahrt der L 102 (Seelbach und Wittelbach) ist von deutlichen Lärmbelastungen der Anwohner auszugehen.

Die bisher durchgeführten Programme und Maßnahmen zur Lärmminderung, z. B. durch eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Ortskern auf Tempo 30 verringerten die Lärmpegel im Bereich der Flst.-Nr. 600/3.

In den kommenden fünf Jahren sind entlang der Hauptstraße weitere Maßnahmen geplant. Bei einer ohnehin anstehenden Fahrbahnsanierung wird der Einsatz einer lärmmindernden Fahrbahndeckschicht auf der Ortsdurchfahrt der L 102 angestrebt, um die Lärmwerte zu minimieren.

Des Weiteren werden für das Grundstück 600/3 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Ziffer 5.4).



Kartierungsstrecke
Hauptverkehrsstraße
Nicht-bundeseigene Eisenbahn

Lärmschutzbauwerk

Ballungsraum

Straßenlärm LDEN (24 Stunden)
> 75 dB(A)
> 70 - 75 dB(A)
> 65 - 70 dB(A)
> 60 - 65 dB(A)
> 55 - 60 dB(A)

Abbildung 6 – Umgebungslärmkartierung 2012
Straßenlärm LDEN (24 Stunden)



Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
> 70 dB(A)
> 65 - 70 dB(A)
> 60 - 65 dB(A)
> 55 - 60 dB(A)
> 50 - 55 dB(A)
> 45 - 50 dB(A)

Abbildung 7 – Umgebungslärmkartierung 2012
Straßenlärm LNIGHT (22-6 Uhr)

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortskern Nord, 3. Änderung“

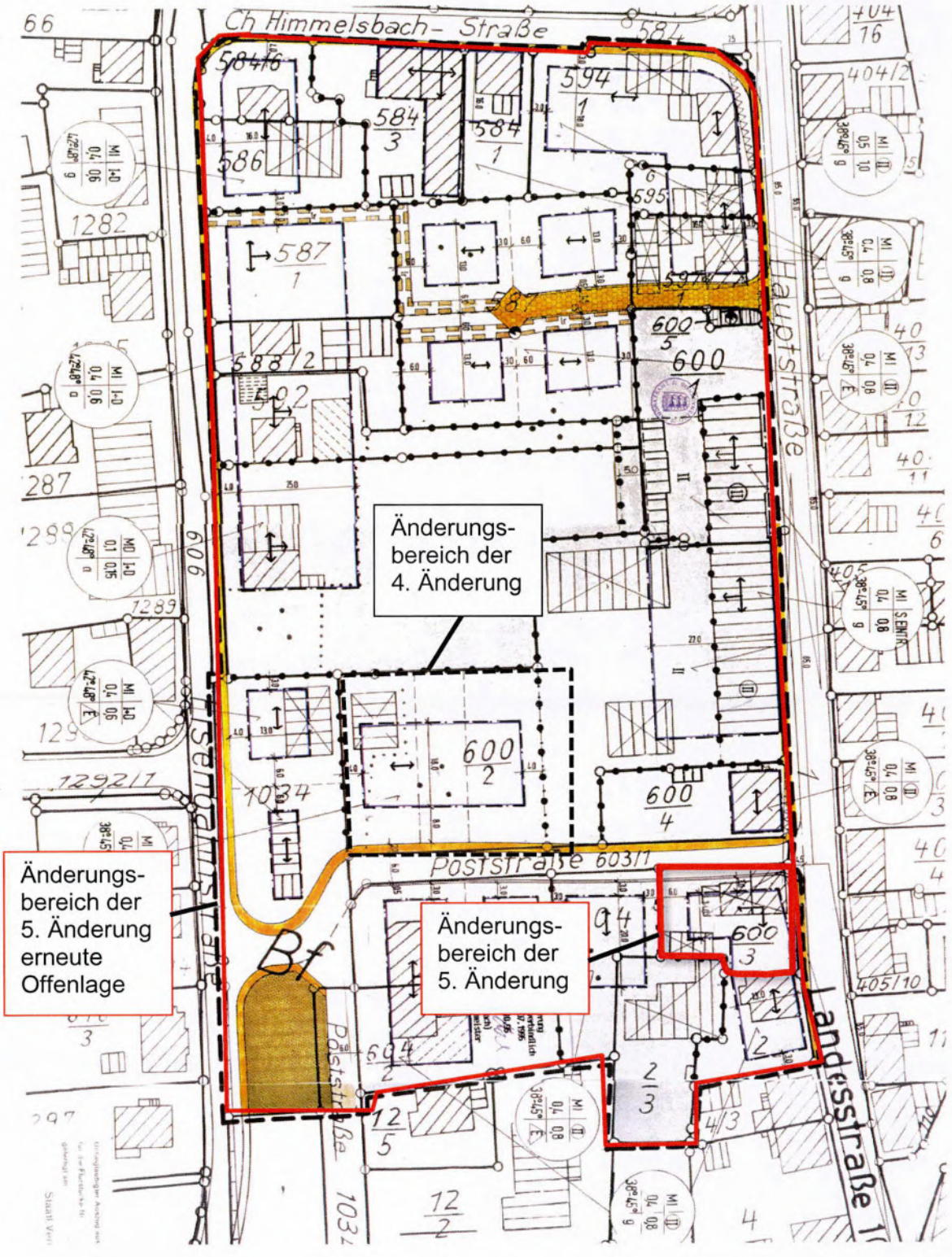


Abbildung 8 – Bebauungsplan „Ortskern Nord“ i.d.F. der 3. Änderung, 24.03.2005

Nutzungsschablone für das Grundstück Flst.-Nr. 600/3

MI	II
0,4	0,8
38-45°	g

Art der baul. Nutzung	Vollgeschoss
GRZ	GFZ
Dachneigung	Bauweise

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

Für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 600/3 werden die Planinhalte und Festsetzungen geringfügig angepasst, um den heutigen Anforderungen an Bauart und -weise sowie den Regelungen an gesundem Wohnen zu entsprechen. Im Zuge der Änderung wird die Rücknahme der Erweiterung der Poststraße auf den tatsächlichen Ausbaustand ausgewiesen.
Festsetzungen zur Flächenausweisung als Mischgebiet (MI) und das Maß der baulichen Nutzung (bestimmt über Grundflächenzahl (GRZ) werden hierbei nicht angepasst.

Es ergeben sich folgende Änderungen

Planungsrechtliche Änderungen:

- Die Rücknahme der Erweiterung der Poststraße auf den tatsächlichen Ausbaustand
- Die Anpassung der Baugrenze
- Änderung der Bauweise
- Immissionsschutzmaßnahmen
- Ausnahmen der Vollgeschossregelung
- max. Firsthöhe

Bauordnungsrechtliche Änderungen:

- Zulassen von anthrazitfarbener Dacheindeckung
- Regelungen zu Kniestockhöhen entfallen
- Anpassung der Sockelhöhe
- Regelungen zu Einfriedungen entfallen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse von zwingend zwei (II) bleibt erhalten.
Zusätzlich aufgenommen wird eine Ausnahmeregelung. Wenn auf einem vorhandenen Sockel ein Wohngebäude neu errichtet wird, kann die Vollgeschossfestsetzung um 1 Vollgeschoss erhöht werden. Somit wird der gewonnene Wohnraum im Sockelgeschoss (Untergeschoss) rechtlich gesichert und in der Ortsmitte das verdichtete Wohnen gefördert.

Dadurch erhöht sich die zulässige GFZ von 0,8 auf 1,2.

Die aufgenommene maximale Firsthöhe von 225,0 m+NN begrenzt die zulässige Höhe des Wohngebäudes. Die Festsetzung der Firsthöhe ergibt sich aus den Baugesuchen und steht der städtebaulichen Ordnung und dem Gesamtkonzept zum Bebauungsplan „Ortskern Nord“ nicht entgegen.

Dadurch wird im Ortskern eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht und unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt.

4.2 Bauweise

Für das Grundstück wurde die im rechtkräftigen Bebauungsplan i.d.F. der 3. Änderung die geschlossene Bauweise (g) ausgewiesen. Da die geschlossene Bauweise auf dem Grundstück nicht umgesetzt wurde, wird die Bauweise dem tatsächlichen Bestand angepasst.

Zulässig ist die Einzelhausbebauung (E), die auf dem Grundstück städtebaulich vertretbar ist und der Struktur der umgebenden Bebauung nicht entgegensteht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil" durch eingetragene Baugrenzen festgesetzt. Für die ökologische und ökonomische Nutzung des Grundstücks wird das Baufenster leicht angepasst. Dabei ist eine Erhöhung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) oder Geschossfläche (GFZ) nicht vorgesehen bzw. notwendig.

4.4 Nutzungsabtrennung

Durch Teiländerung der Flurstücksnummer 600/3 wird im Zuge der Änderung zur Nutzungsabtrennung die sog. ‚Knödellinie' am südlichen Grundstücksverlauf zum Grundstück ‚Hauptstraße 19' aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen der 3. Änderung gelten für dieses Grundstück weiterhin (vgl. Abb. 3).

4.5 Lärmschutzmaßnahmen

Wie schon in Ziffer 3.3 aufgezeigt, liegt das Grundstück 600/3 im Lärmeinwirkungsbereich der angrenzenden Landesstraße.

Die 16. BImSchV ist in der Bauleitplanung für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen bezüglich des anzuwendenden Ermittlungsverfahrens als auch hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte zwingend anzuwenden.

Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV

Gebietskategorie (Auszug)	**Immissionsgrenzwerte in dB(A)**	
	tags (6 - 22 Uhr)	**nachts (22 - 6 Uhr)**
Dorfgebiet, Mischgebiet (MD, MI)	64	54

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

Nach Anlage 4.2/1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zum Teil I der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) ist bei Anwendung der technischen Regel Folgendes zu beachten:

Eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109) vor Außenlärm bedarf es, wenn

a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder
b) der sich aus amtlichen Lärmkarten oder Lärmminderungsplänen nach § 47a BImSchG ergebene „maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 5.5 der DIN 4109) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärmminderung (§ 47a Abs. 3 Nr. 3 BImSchG) gleich oder höher ist als
   - 56 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien,
   - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
   - 66 dB(A) bei Büroräumen.

(Anmerkung: Werden die Beurteilungspegel berechnet, so sind dem berechneten Wert für den Tagzeitraum 3 dB(A) zu addieren)
Die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Als Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung können beispielsweise die im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche herangezogen werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und ähnliches
Stufe	dB(A)	dB	dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der Lärmpegelbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 600/3 wird nach DIN 4109 als Stufe V eingestuft. Zur Lärmminderung werden im Bebauungsplan folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um ein gesundes Wohnumfeld zu erhalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen

- Lärmschutzfenster in Aufenthaltsräumen und Schlafräumen

Um einen ausreichenden Emissionsschutz der täglich ca. 8.200 Kfz zu erhalten, werden für die straßenseitige Wandfläche entlang der ‚Hauptstraße‘ der Einbau von Schallschutzfenster vorgesehen.

- Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsraumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27191 in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund der geplanten oder abgeschlossenen aktiven Schallschutzmaßnahmen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- Alternative

Durch den Neuaufbau des Wohngebäudes kann die Grundrissgestaltung so gewählt werden, dass die schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Schlafräume, Aufenthaltsräume) nicht zur Straßenseite hin angeordnet werden. Küche, Bad, Abstellräume usw. an der Straßenseite bedürfen keine Schallschutzfenster.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Durch den beschlossenen Lärmaktionsplan wurden für den Bereich weitere aktive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. So wurde die Einrichtung einer ‚30 km/h – Zone‘ bereits umgesetzt und in den nächsten Jahren der Einsatz einer lärmmindernden Fahrbahndeckschicht auf der Ortsdurchfahrt angestrebt.

5. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan angepasst. Die Anpassungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, insofern nicht anders ausgewiesen.

5.1 Kniestock

Die Regelungen über die Höhe des Kniestocks (Ziffer 1.1) werden ersatzlos gestrichen.

5.2 Sockelhöhe

Die Regelungen über die Sockelhöhe (Ziffer 1.2) werden dem Bestand angepasst.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 140 cm über der Höhe der Landesstraße 104 liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Grundstücksfront zur örtlichen Verkehrsfläche (hier Hauptstraße (L104)).

5.3 Gestaltung der Dächer

Die Zulässigkeit von anthrazitfarbener Dacheindeckung wird entgegen den Regelungen unter Ziffer 2.2 der rechtskräftigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen.

5.4 Ökonomie

Durch den Neuaufbau des Einfamilienhauses (Hauptstraße Ecke Poststraße) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 600/3 wird unter ökonomischen Gesichtspunkten kostengünstiger Wohnraum im Innenbereich auf engstem Raum geschaffen und Leerstand im Innenbereich einer erneuten Wohnnutzung zugeführt. Dadurch wird ebenfalls ein sparsamer Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden gewährleistet.

6. Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Seelbach, 07.07.17

Thomas Schäfer
Bürgermeister

Lauf, 20.06.2017 Jä-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser