

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„WA THANNBERG FÜRSTACKER II“



GEMEINDE THURMANSBANG  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 01.04.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Bebauungsplan – und Grünordnungsplan</b> .....	<b>1</b>
I.1 Luftbild .....	3
I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	4
I.3 Planungskonzept .....	5
I.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	6
I.4 Beschreibung des Plangebiets .....	6
I.4.1 Lage im Ortszusammenhang .....	6
I.4.2 Flächenumgriff .....	6
I.4.3 Gelände.....	6
I.4.4 Erschließung .....	7
I.5 Textliche Hinweise.....	8
I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmäler .....	8
I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes.....	8
I.5.3 Abfallstoffe .....	8
I.5.4 Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen .....	8
I.5.5 Bodenbearbeitung (Schutz des Oberbodens) .....	9
I.5.6 Energieversorgung .....	9
I.5.7 Brandschutz.....	9
I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	9
I.6 Ausgleich und Einstufung.....	9
I.7 Immissionsgutachten .....	10
I.8 Textliche Festsetzungen.....	12
I.9 Verfahren .....	12

I. BEBAUUNGSPLAN – UND GRÜNORDNUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild Thannberg

## I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Thurmansbang hat am 10.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan WA „Thannberg-Fürstacker II“ aufzustellen. Über einen qualifizierten Bebauungsplan nach §13 b BauGB mit Grünordnungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht werden.

Die Gemeinde Thurmansbang beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Südwesten der Gemeinde, im Ortsteil Thannberg, zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Es ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung Fürstacker Richtung Westen um 15 zusätzliche Bauparzellen geplant.

Von Seiten der Gemeinde wurden Besitzer von unbebauten Grundstücken angeschrieben, ob diese verkaufswillig wären. 17 Eigentümer zeigten sich zunächst verkaufsbereit. Nach mehreren Gesprächen stehen aktuell jedoch nur noch 5 Grundstücke zum Verkauf, ein Grundstück wird wegen des überhöhten Verkaufspreises vorerst auch nicht verkaufbar sein. Somit stehen max. freie 4 Grundstücke zur Verfügung

Demgegenüber stehen momentan 17 Interessenten, welche in der Gemeinde Thurmansbang Grundstücke suchen. In Thannberg sollen 15 neue Parzellen entstehen. Damit würde der nachgewiesene Bedarf zumindest für den Moment zufriedengestellt.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Thurmansbang über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung am Hauptort hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen jedoch von besonderer Bedeutung, da die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird der Ort aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Lt. dem aktuellen Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik wird die Bevölkerung der Gemeinde Thurmansbang bis 31.12.2031 um 60 Personen auf 2.510 Einwohner gegenüber 2.450 Personen zum 31.12.2020 zunehmen. Auch bleibt, was ungewöhnlich ist der Anteil der jungen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung stabil mit zunächst leicht steigender Tendenz. Die Notwendigkeit an der Ausweisung des neuen Wohngebietes ist schon aus der steigenden Bevölkerungszahl eindeutig ablesbar.

Die Prüfung der vorhandenen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan am Hauptort Thurmansbang und der prognostizierte maßvolle Bedarf an Bauflächen für die kommenden Jahre haben einen Bedarf in einer Größenordnung von ca. 20 Parzellen ergeben. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird in der Begründung des Flächennutzungsplans beschrieben, auf die hiermit hingewiesen wird.

Das Ergebnis sieht jedoch einen Bedarf, zur Überbrückung der derzeitigen Unterversorgung neue Bauflächen an geeigneter Stelle auszuweisen. Für die Gemeinde Thurmansbang ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Zudem leistet die Gemeinde dadurch einen Beitrag zu Reduzierung der Wohnungsnot im Landkreis Freyung-Grafenau, der u. a. durch die erhebliche Zuwanderung 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

### I.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Thurmansbang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Parallelverfahren läuft die Genehmigung des Flächennutzungsplans der beplanenden Fläche mit der Flur.-Nr. 2310 als „WA“-Gebiet.

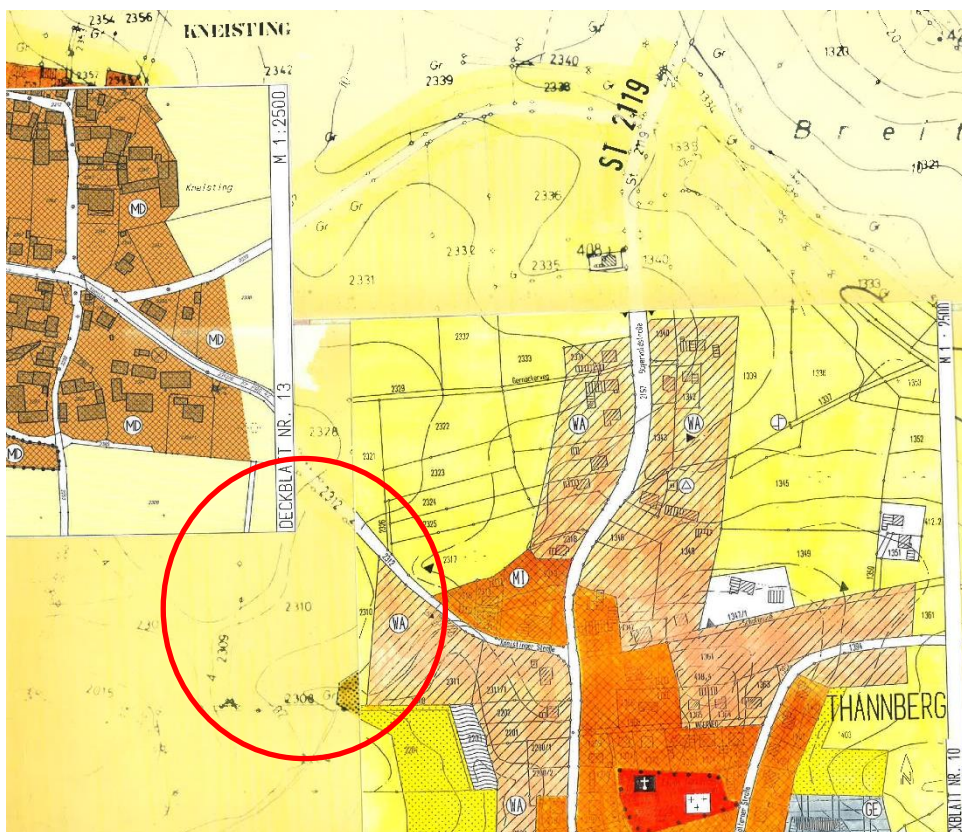


Abbildung 2 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Thannberg in Thurmansbang und gehört zum Landkreis Freyung Grafenau. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 2310 der Gemarkung Thurmansbang. Die Gesamtfläche beträgt 13.913 qm. Die maximale Ausdehnung beträgt ausgehend von Norden nach Süden ca. 193 m und ca. 76 m von West nach Ost.

### I.3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Baukörper sollen sich der bestehenden Bebauung der Wohnsiedlung Fürstacker anpassen und als Erweiterung deren Siedlung dienen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festlegung der gleichen Festsetzungen des angrenzenden Wohngebiets erreicht. Durch die neue Erschließung und Verbindung der beiden Wohnbebauungen durch eine übergeordnete Ringstraße, werden aus zwei Siedlungen eine.

Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zueinander ohne großen Aufwand möglich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar.

Der Straßenraum soll durch mögliche offene Vorgärten vor den Häusern als Angerfläche ausgebildet werden. Dadurch ergibt sich eine geschlossene, städtebaulich erwünschte Bebauung. Die Anordnung und Ausrichtung der Häuser werden klar festgelegt. Die Erschließungsstraßen passen sich der vorhandenen Geländestruktur an, es werden steile Abschnitte vermieden.

## I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### I.4.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Thannberg der Gemeinde Thurmansbang im Landkreis Freyung-Grafenau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird momentan als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Es finden sich keinerlei gliedernde Gehölzstrukturen oder sonstige fachrelevante Naturschutzelemente innerhalb des Plangebiets.

Das Gebiet liegt am Ortsrand von Thannberg und wird nördlich von der Kreisstraße FRG 42 (Kneistinger Straße) begrenzt, westlich von landwirtschaftlicher Fläche, südlich von einem öffentlichen Feldweg und landwirtschaftlicher Fläche und im Osten von der Wohnbebauung Fürstacker. Das Baugebiet knüpft an die bestehende Siedlung an und bildet somit einen neuen Ortsrand von Thannberg im Westen.

### I.4.2 FLÄCHENUMGRIFF

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Geltungsbereich:	ca. 13.913m <sup>2</sup> = 1,39 ha = 100%
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1083,18m <sup>2</sup> = 0,11 ha = 7,91%
- öffentliche Grünflächen /Randeingrünung	ca. 1.449,69m <sup>2</sup> = 0,14 ha = 10,07%
<hr/>	
Sodass als Nettobauland verbleiben	ca. 11.380,13m <sup>2</sup> = 1,14 ha = 82,02%

### I.4.3 GELÄNDE

Das Gelände ist leicht von Westen nach Osten geneigt. Die Geländehöhen liegen im Mittel an der westlichen Grundstücksgrenze bei etwa 425 m ü.NN, an der östlichen bei ca. 418 m ü. NN.



#### I.4.4 ERSCHLIEßUNG

##### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine Stichstraße, die als interne Erschließung des neuen Wohngebiets dient. Diese verbindet die Kreisstraße FRG 42 mit dem Plangebiet und dem öffentlichen Feldweg, der asphaltiert werden soll und als Verbindung zur bestehenden Wohnsiedlung Fürstacker dienen soll. So entsteht eine Ringstraße und macht aus den beiden Siedlungen eine. Die insgesamt 15 Parzellen sind links und rechts entlang der Stichstraße angeordnet.

Entlang der Kreisstraße FRG 42 ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie z.B. Hochbauten, Auffüllungen, Abgrabungen, Parkplätzen oder Regenrückhaltebecken, in einem Abstand von 15,0 m, gemessen ab dem bituminösen Fahrbahnrand unzulässig (§ 9 Absatz 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB).

##### Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

##### Oberflächenwasserentsorgung

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (mind. 5,0m<sup>3</sup>/Parzelle) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser aus den privaten Flächen sollen zudem möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerung über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

##### Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz.

##### Telekommunikationsnetz

In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

##### Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

##### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

##### Grünflächen

Die HAUPTerschließungsstraße der Wohnsiedlung erhält beidseitig einen Grünstreifen von jeweils 1,0 m. Um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen, wird einerseits eine öffentliche Randeingrünung im Westen mit einer Breite von 5,0 m, andererseits auf privatem Grund die Pflanzung von heimischen Laubbäumen gefordert. Je Grundstück muss ein großkroniger und ein kleinkroniger Laubbaum laut Pflanzenliste gepflanzt werden. Außerdem sind die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen. Die gesetzlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

### Immissionsschutz

Die Gebäude sind wie bereits erwähnt 15 m von der Kreisstraße FRG 42 abzurücken. Die Fahrgeschwindigkeit auf der FRG 42 ist im Ortsbereich Thannberg auf 50 km/h beschränkt. Bei einer Verschiebung des Ortsschildes werden die Lärmwerte, die von der Straße ausgehen, im erträglichen Bereich liegen.

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

## I.5 TEXTLICHE HINWEISE

### I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

### I.5.3 Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den ZAW Donau Wald zwischenzulagern.

### I.5.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.



#### I.5.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### I.5.6 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.

#### I.5.7 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

#### I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

### I.6 Ausgleich und Einstufung

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind i. d. R. innerhalb der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen. Da dieses Bauleitverfahren unter Berücksichtigung des § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt wird, sind Ausgleichsflächen nicht zwingend erforderlich.

Der neue § 13b BauGB eröffnet die Durchführung der Bauleitplanung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren. Demnach gelten bei der Überplanung von Außenbereichsflächen am Ortsrand für den Wohnungsbau u. a. folgende Regelungen:

- Dass Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entfällt
- Die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist ausgesetzt,
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entfällt und
- Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Für die Durchführung eines Bauleitverfahrens nach §13b BauGB müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (Verweis auf §19 Abs. 2 BauNVO):  
11.400 m<sup>2</sup> (Nettobauland) x 0,35 (Grundflächenzahl) = 3.990 m<sup>2</sup> < 10.000 m<sup>2</sup>
- Der Bebauungsplan steht im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile (Bebauungsplan Thannberg Fürstacker)
- Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2019 = vor 31. 12. 2019
- Satzungsbeschluss vor dem 31. 12.2021 wird eingehalten

Auch wenn nach §13b BauGB kein Ausgleichsflächenbedarf erforderlich ist, wird im Bebauungsplan „Thannberg Fürstacker II“ nicht gänzlich auf Elemente des Umweltschutzes verzichtet. Durch die Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen und Grünflächen werden die Zielsetzungen für Natur und Landschaft zumindest teilweise berücksichtigt.

Maßnahmen wie,

- Verringerung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl sowie die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge,
- Durchgrünung des gesamten Baugebietes,
- Randeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes

optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

### I.7 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich einer Kreisstraße.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORWDIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORWDIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

**Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))**

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014	
Nutzung	Orientierungswert (ORW <sub>DIN 18005</sub> )		Immissionsgrenzwert (IGW <sub>16.BImSchV</sub> )	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49

\* in Klammern: gilt für Gewerbe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin wurden die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr berechnet und beurteilt.

Mit der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf der FRG 42 auf Höhe des Plangebiets kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der ORWDIN18005 großflächig eingehalten wird. Nur an den nördlichen Baugrenzen der Bauräume IO1 und IO9 wird der ORWDIN18005 tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der IGW16.BImSchV kann an allen Baugrenzen Tag und Nacht eingehalten werden. An jeder Bauparzelle kann ein ruhiger Außenbereich geschaffen werden.

Ein wirksamer aktiver Schallschutz für eine III-geschossige Bebauung (II+D) entlang der FRG 42 steht im Verhältnis zum Schutzzweck. Mit einer Verlegung des Ortsschild um 55 m nach Westen und der damit verbundenen Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h bzw. einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 60 km/h zwischen den Orten Kneisting und Thannberg kann erreicht werden, dass der ORWDIN18005 Tag und Nacht durchgehend an allen Baugrenzen eingehalten werden kann.

Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße wird mit dem Baulastträger erörtert, kann aber im Rahmen des B-Planverfahrens nicht festgesetzt werden.

Vorsorglich wird im B-Plan darauf hingewiesen, dass Schlaf- und Kinderzimmer in den beiden nördlichsten Bauräumen nicht ausschließlich über die Nordfassade belüftet werden sollen. Auf die Festsetzung der Maßnahmen wird verzichtet, da der IGW16.BImSchV eingehalten wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

#### Verkehrszunahme

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aus der Verkehrszunahme durch das Vorhaben und den Neubau der Anbindung an die Fürstenäcker keine wesentliche Änderung auf der öffentlichen Straße resultiert und somit keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

#### Hinweise

- Bauparzelle 01 und 09  
Sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der FRG 42 im Bereich des Baugebiets über 60km/h liegt, soll planerisch die Möglichkeit geschaffen werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer nicht ausschließlich über die Nordostfassade belüftet werden müssen, oder der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet. Das Gesamtschalldämm-Maß der Nordostfassade von Schlafund Kinderzimmer soll  $R'_{w,ges}$  32 dB nicht unterschreiten.

- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung umzusetzen und zu beachten.
- außenliegende Klima- und Heizgeräte  
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

## **I.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

## **I.9 VERFAHREN**

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan