

Stadt Arzberg

Begründung
zum Bebauungsplan
„Lebenshilfe im Schumannhof“

Entwurf

Bearbeitung:

UmbauStadt GbR

Eislebener Straße 6

10789 Berlin

Fon: 030 8916706

Fax: 030 8913894

mail@umbaustadt.de

Dipl.-Ing. Rico Emge

Dipl.-Ing. Philipp Heiduk

freiraumpioniere / landschaftsarchitekten

Cranachstraße 47

99423 Weimar

fon | fax: 03643 74029-29 | -30

mail: info@freiraumpioniere.de

Dipl.-Ing. Maren Krebs

Dipl.-Ing. Marcus Hamberger

Stand: 22.03.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Beschreibung des Planbereichs	5
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.7	Denkmalschutz	6
2.8	Natur und Landschaft	6
3	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Regionalplan Oberfranken Ost	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	7
4	Entwicklung der Planungsüberlegung	9
5	Planinhalt	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Grünflächen	12
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
5.8	Garagen und Stellplätze	12
5.9	Baumerhalte/ -neupflanzungen	12

5.10	Denkmalschutz	13
5.11	Lärmschutz	13
5.12	Ver- und Entsorgung	15
5.13	Nachrichtliche Übernahmen	15
6	Hinweise	15
7	Umweltbericht	17
8	Flächenbilanz	17
9	Verfahren	17
10	Rechtsgrundlagen	18
11.	Textliche Festsetzungen	18

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Seit die Porzellanindustrie in Arzberg ihre Produktion auf dem Schumanngelände eingestellt hat, wird über neue Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und der Freiflächen nachgedacht. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt wird das Areal als Umstrukturierungsgebiet mit höchster Priorität beschrieben. Insgesamt bietet der Bereich der ehemaligen Schumann-Fabrik durch seine Nähe zur Innenstadt und seine reizvolle Lage im Röslautal ein großes Potenzial.

Das Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik Schumann ist in seiner Lage und mit seinem Gebäudebestand von zentraler stadtstruktureller Bedeutung für Arzberg. Ziel der Umstrukturierung muss es sein, identitätsstiftende und baukulturell bedeutende Gebäude wie die Schumann-Villa (inzwischen veräußert), die „Ökonomie“ und die Taubenhäuser zu sanieren und mit neuen Nutzungen zu füllen. Eine Rahmenplanung (2009) sowie eine Machbarkeitsstudie (2010) zum Schumannareal haben mit Nutzungskonzepten und Entwurfsvarianten zur Gestaltung der Zwischenbereiche die planerischen Vorarbeiten für das Bebauungsplanverfahren geleistet.

Im Jahr 2013 hat sich die Lebenshilfe e.V. bei der Stadt Arzberg um die Nachnutzung des Areals beworben, mit dem Ziel dort ein Wohnheim mit vollstationären Wohnplätzen für Menschen mit geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten zu errichten. Die Bauwerke der Ökonomie und die Taubenhäuser sollen in diesem Zusammenhang mitgenutzt werden. In einem Planungswettbewerb wurde ein Konzept für den Neubau eines Wohnheims und eines Werkstattgebäudes sowie die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude entwickelt.

Diese konkrete Nutzungsabsicht der Lebenshilfe e.V. macht die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Arzberg erforderlich, um die baulichen Anlagen der Lebenshilfe zu sichern.

Zusätzlich soll die Freiraum- und Erholungsfunktion des verbleibenden Plangebietes durch das Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Die Sicherung der Belange des Naturschutzes sowie der Schutzgüter Mensch und Tier werden hierbei im Vordergrund stehen.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Areal der ehemaligen Porzellanfabrik Schumann ist in seiner Lage und mit seinem Gebäudebestand für die Stadt Arzberg von zentraler stadtstruktureller Bedeutung. Die Firma Schumann war aufs engste mit der Geschichte Arzbergs als Porzellanstadt verbunden. Sie repräsentierte ein stolzes Stück Industriegeschichte und damit einen Teil der Identität Arzbergs. Das Fabrikareal birgt einige hervorragende, denkmalwürdige Zeugnisse der Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts.

Das Gelände liegt im südlichen Bereich des Stadtkernes von Arzberg. Als topographische Determinanten bilden im Norden die Röslau und im Süden die Bahntrasse die grobe Abgrenzung des Geltungsbereiches. Die Bahnschienen der Verbindungsachse Marktredwitz – Cheb trennen das Plangebiet von dem teilweise aktuell noch genutzten Areal der Aktien-Porzellanfabrik. Die Umgebung des Geltungsbereiches ist durch sehr unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im unmittelbaren nordwestlichen bzw. westlichen Anschluss des Geltungsbereiches befindet sich der reizvolle Landschaftsraum der Röslau. Der nordöstliche Anschluss an das Stadtgebiet wird von dem Wohnquartier Am Anger hergestellt. Im östlichen Anschluss jenseits der Bahnhofstraße befindet sich ein gemischtes Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lebenshilfe im Schumannhof“ umfasst ca. 11,2 Hektar.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Arzberg.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Als bauliche Anlagen auf dem Plangebiet befinden sich aktuell lediglich das ehemalige Ökonomiegebäude, die Taubenhäuser und ein Schornstein. Alle anderen Gebäude wurden bereits rückgebaut. Nur im östlichen und nordöstlichen Bereich besteht ein städtebaulicher Anschluss zur Siedlungsbebauung der Stadt Arzberg.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher weitestgehend unbeplant. Eine Beurteilung des unbeplanten Bereichs erfolgt entweder nach § 34 oder § 35 BauGB. Für den erstgenannten Fall muss der Bereich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht vor, das Plangebiet als gemischte Baufläche mit anschließender Wohnbaufläche und kleinem Grünflächenanteil entlang der Röslau zu entwickeln. Da die zukünftige Planung diesem Entwicklungsgebot entgegen steht erfolgt ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (siehe Pkt. 3.2).

2.5 Erschließung

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Gebiet nicht öffentlich erschlossen. Die Erschließung der Baufelder für den motorisierten Verkehr soll über die Bahnhofstraße erfolgen. Dazu wird von der Bahnhofstraße aus einmündend ein verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Westlich des Ökonomiegebäudes werden 11 Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus gehend notwendige Stellplätze folgen im weiteren Bauantragsverfahren.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Bereich der Ökonomie verläuft eine Gasleitung.

2.7 Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen der Ökonomie und der Taubenhäuser stehen unter Denkmalschutz und sind in die Bayerische Denkmalliste eingetragen. Eine Veränderung der Bausubstanz bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Der Schornstein der ehemaligen Schumann-Fabrik soll erhalten werden und als Relikt des Industriezeitalters an den Produktionsstandort erinnern.

2.8 Natur und Landschaft

Der Natur- und Landschaftsraum Röslau, welcher sich über weite Teile des Plangebiets erstreckt, prägt den Charakter besonders im westlichen Teil. Durch die jahrelange Funktionslosigkeit des Gebietes als Industriebrache haben sich im gesamten Plangebiet zahlreiche Renaturierungsprozesse vollzogen.

2.9 Altlasten

In verschiedenen Altlastensanierungsmaßnahmen wurden kontaminierte Flächen auf dem Schumann-Areal beseitigt. Im Geltungsbereich sind keine Bodenbelastungen bekannt.

3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Regionalplan Oberfranken Ost

Gemäß des Regionalplans Oberfranken Ost (Stand 2008) wird die Stadt Arzberg als Unterzentrum mit Mittelpunktfunktion eingeschätzt und deckt somit den allgemeinen Bedarf der Region. Zudem soll sie vorrangig raumplanerische Funktionen im Bereich der Landwirtschaft sowie der Erholung erfüllen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Arzberg wird das Schumanngelände als Mischgebiet (MI) und teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Am südlich Röslau-Ufer wird eine breite Grünfläche dargestellt. Nördlich der Bahntrasse, im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, ist eine Waldfläche dargestellt. Zudem werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB Nutzungsbeschränkung gegen schädliche Umwelteinwirkungen, in dem Fall bezüglich der angrenzenden Bahnschienen, dargestellt.

Die vorgesehene Planung ist aus dem Flächennutzungsplan größtenteils nicht entwickelbar, da der FNP für den östlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche, im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche und im südlichen Bereich Wald darstellt. Entsprechend der Planungsabsicht für den östlichen Bereich eine Sonderbaufläche und im westlichen sowie südlichen Teil die Nutzung als Grünfläche dazustellen, soll ein FNP-Änderungsverfahren gem. § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Im Rahmen eines parallelen Änderungsverfahrens soll zusätzlich die Übernahme der Freihaltetrasse für die unterirdische Ferngasleitung erfolgen.

3.3 Landschaftsplan

Laut dem im Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan (Stand 2000) wird das Schumann- Areal als Talraum definiert. Diese Landschaftseinheit erfüllt verschiedene ökologische Funktionen. Unter anderem dient sie zur landschaftlichen Gliederung, als Frischluftschneise, als Überschwemmungszone bei Hochwasser sowie als wichtiger Grundwasserträger. Es gilt das Landschaftsbild und den Landschaftshaushalt zu sichern, vor allem durch möglichst naturnahe Maßnahmen. Zudem wird die Nutzung als Grünland empfohlen und von einer Ausweisung von Bauflächen abgeraten, um die Funktionen dieser Landschaftseinheit zu bewahren.

Durch die Ausweisung des Areals als „Bereich mit sehr guter Erholungseignung“, sind die Nutzungen „Freizeit“ und „Erholung“ in diesem Bereich empfehlenswert.

Mit der Ausweisung von Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sowie dem Verzicht auf eine periphere Wohnbaufläche wird durch die neue Bauleitplanung den geforderten Zielen des Landschaftsplanes entsprochen.

3.4 Weitere städtebauliche Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Arzberg (2007) ist das Schumannareal als „Umstrukturierungsgebiet mit Priorität“ eingestuft. Für das Areal wird großer Handlungsbedarf gesehen. Aufgrund seiner Lage zur Stadt ist das Gelände für eine Revitalisierung besonders interessant und verfügt mit seinem reizvollen Landschaftsraum an der Röslau über ein großes Potenzial. Trotz des Abrisses großer Teile der industriellen Bausubstanz des Ensembles sollen einzelne industriehistorisch interessante Gebäude erhalten und mit einer geeigneten Nachnutzung gefüllt werden.

Die reizvolle Lage im Röslautal bietet großes Potenzial für touristische Zwecke. Der Landschaftsraum entlang der Röslau könnte als Teil einer möglichen „Route der Industriekultur“ mit diversen

Industriedenkmalen, von Marktredwitz bis nach Eger und ins böhmische Bäderdreieck, zu einem regionalen Tourismusschwerpunkt verknüpft werden.

Gutachten Umnutzung Ökonomiegebäude Schumannareal zum Alten- und Pflegewohnheim

Die Stadt Arzberg hat 2007 in einem Gutachten die Umnutzung der Ökonomiegebäude auf dem Schumannareal in eine Alten- und Pflegeheimnutzung prüfen lassen. Das Gutachten hat die Machbarkeit des Vorhabens unter architektonischen und finanziellen Aspekten untersucht. In detaillierten Grundrissvarianten wurden Raumprogramme zur Nutzungssicherung des Gebäudes als Alten- und Pflegeheim geprüft und die nötigen Kostenbedarfe abgeschätzt.

Rahmenplan Schumannareal

In einem Rahmenplan (2009) hat die Stadt Arzberg grobe Determinanten für die Umnutzung des ehemaligen Industrieareals erarbeitet. Der Rahmenplan beinhaltet zum einen Planungen für den teilweisen Abriss der vormals industriell genutzten Gebäude. Zum anderen skizziert er mögliche Nutzungs- sowie Umgestaltungsvarianten für das Gelände.

Als Entwicklungsziel wird die Grundidee einer Funktionsmischung aus kommerziellen und touristischen Angeboten formuliert. Der östliche Gebietsabschnitt soll einer neuen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Der westliche Teilbereich soll der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen.

Im Verlauf der Rahmenplanung erfolgten umfassende Diskussions- und Abstimmungsprozesse mit der Stadtverwaltung, dem Stadtrat, der Regierung von Oberfranken sowie Bürgerinnen und Bürgern.

Freiraumplanung Schumannareal

Auf Basis der Rahmenplanung wurde 2010 eine Entwurfsplanung für den Freiraum des Schumannareals in Auftrag gegeben. Die Planung verfolgte das Ziel die Freiräume auf dem Schumannareal funktional, räumliche und atmosphärisch gliedern. Die Freiraumgestaltung greift die Atmosphären und Landschaftstypologien des Geländes auf und entwickelt daraus eigenständige Erlebnisräume. Das Planungskonzept schlägt verschiedenen räumlich-konkrete Entwicklungsschwerpunkte vor und trifft Aussagen zu Umsetzung, Kosten und Ausgestaltung (Material). Dabei werden verschiedene Entwicklungsperspektiven untersucht.

Masterplan Winterling-Areal

Das südlich des Geltungsbereichs, unterhalb der Bahntrasse, gelegene Winterling-Areal ist ein weiterer ehemaliger Standort der Porzellanindustrie in Arzberg, welcher einem Umstrukturierungsverfahren unterzogen wird. Das Areal wird aktuell weiter als Industrie- und Gewerbestandort genutzt, allerdings soll eine nutzungsoptimierende Entwicklung der Fläche erfolgen. Zukünftig soll hier durch eine Mischung aus günstigen Angeboten im modernisierten historischen Bestand und ergänzenden modernen Gewerbebauflächen ein attraktiver Gewerbestandort entstehen.

In einem Planungsverfahren hat die Eigentümerin, die gKU Winterling, gemeinsam mit der Stadt Arzberg einen städtebaulichen Masterplan (2016) erarbeitet. Entsprechend des Masterplans sollen die Gebäude nun für die Neunutzungen ertüchtigt, Grundstücke sinnvoll geteilt, Erschließungen neu geordnet und Altlasten beseitigt werden. Im Anschluss an die Maßnahmen sollen sich der ökonomische Nutzen der Immobilien sowie die städtebauliche Gestalt des Areals verbessern.

Planungswettbewerb

Nach der Interessenbekundung der *Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Kreisvereinigung Marktredwitz-Selb-Wunsiedel e.V.*, auf dem ehemals industriell genutzten Teil des

Schumannareals ein Wohnheim mit vollstationären Wohnplätzen für Menschen mit geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten zu errichten, wurde nach langen Jahren der Planungsphase ein konkretes Nutzungskonzept für das Gelände formuliert. Zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Gesamtkonzepts wurde im Jahr 2016 ein VOF-Verfahren mit integriertem Planungswettbewerb durch die Lebenshilfe e.V. ausgelobt.

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens waren:

- Die Erarbeitung einer Städtebaulichen Konzeption, inkl. Gestaltungskonzept zu den Freianlagen sowie zur Einbindung der bereits vorhandenen Baudenkmale ("Taubenhaus"; "Ökonomie") und der noch zu errichtenden Gebäude (Wohnheim, Werkstatt), einschließlich der Erschließung,
- Bauwerksplanung des Neubaus von vollstationären Wohnplätzen in einem Wohnheim für Menschen mit Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten.

Der Beitrag des Siegerentwurfes wurde zur Realisierung empfohlen und dient somit als städtebauliche Determinante für das Bebauungsplanverfahren.

Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bauleitpläne

Es gibt keine unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungspläne.

Planfeststellungen

Im Bebauungsplan befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

3.5 Fachgutachten

Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Studie (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, siehe Anhang) erstellt, in der die Vereinbarkeit einer Wohnnutzung im östlichen Bereich des Schumannareals mit der vorhandenen Bahntrasse im südlichen Bereich beurteilt wurde. Die Ergebnisse liefern einen Überblick über die derzeitige vorhandene Immissionsbelastung durch den bestehenden Schienenverkehr im südlichen Bereich auf das nördlich angrenzende Gelände und wurden dokumentiert.

Altlasten

Die Altlastensituation auf dem Schumann-Areal wurde durch ein Bodengutachten (Dr. Pedall Ingenieurbüro GmbH, 16.09.2008) eingehend dokumentiert. In verschiedenen Bereichen der ehemaligen industriellen Produktion wurden Bodenbelastungen entdeckt. In anschließenden Sanierungsmaßnahmen wurden die Böden dekontaminiert, so dass für den gesamten Geltungsbereich keine belasteten Flächen mehr bestehen.

4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG

An der Konversion des ehemaligen Industriegebiets „Schumannareal“ wird seitens der Stadt Arzberg seit mehr als zehn Jahren intensiv gearbeitet. In dieser Zeit wurden diverse konzeptionelle Gutachten und Machbarkeitsstudien mit verschiedenen Ideen der Nachnutzung entwickelt. Die Neugliederung des Areals in zwei Nutzungszonen, einer Baufläche im östlichen Teilgebiet unter Nachnutzung des denkmalgeschützten Bestands sowie eines qualitativ hochwertigen Freiraumbereichs auf dem restlichen Plangebiet waren dabei stets die angestrebten Planungs determinanten.

Nach einer langen Investorensuche für die Entwicklung des östlichen Bereichs fand sich mit dem Vorhaben der *Lebenshilfe e.V.* ein tragfähiges und zukunftsfähiges Konzept, welches sich in die Vorüberlegend der Stadt einfügte. Die Nutzungsidee einer Bebauung zu karitativem Zwecke fand bereits in der Machbarkeitsstudie zum Umbau der Ökonomie in ein Alten- und Pflegeheim Ausdruck. Das Vorgaben der *Lebenshilfe e.V.*, neben der Nutzung der Ökonomie und Taubernhäusern auch in einem Neubau Wohnungen und Arbeitsstätten für Menschen mit geistiger Behinderung und herausforderndem Verhalten einzurichten, erweiterte die ursprüngliche Konversionsidee um zeitgemäße städtebauliche sowie ökonomische Faktoren.

Die Idee den westlichen Teilbereich als Freiraum von besonderer Qualität sowie mit großer Vielfalt an Flora und Fauna zu entwickelt wurde ebenso in diversen Planungsstudien konsequent durch die Stadt verfolgt. Beispielweise in der Freiraumplanung zum Schumannareal wurden die Gliederung des Freiraums sowie die Entwicklung verschiedener Freiraum- und Erholungsfunktionen vorskizziert.

Das Bebauungsplanverfahren dient nun der bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes als neues multifunktionales Entwicklungsgebiet südlich der Arzberger Innenstadt. Zum einen soll der Bebauungsplan die baulichen Vorhaben zur Wohn-/Arbeitsfunktion auf den Bauflächen im östlichen Gebietsabschnitt sichern. Zum anderen sollen die Grün- und Landschaftsbereiche im westlichen Teilgebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Auch das im südlichen Anschluss gelegene Winterling-Areal steht unmittelbar vor seiner städtebaulichen Aufwertung bzw. Neuordnung. Dieser Entwicklungsimpuls wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das Schumanngelände gespiegelt. Durch die Revitalisierung der beiden ehemaligen Industriegebiete entsteht in der Stadt Arzberg ein neuer durchgängiger funktionaler Siedlungs- bzw. Freiraum südlich der Kernstadt.

5 PLANINHALT

Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll für das Plangebiet ein Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnort und Arbeitsstätte für Menschen mit geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten festsetzen. Die Konversion des einstigen Mischgebiets in eine gemeinnützige Wohn- und Arbeitsstätte soll somit rechtlich gesichert werden. Zusätzlich soll die angestrebte landschaftliche Entwicklung des Areals mit der Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche und Parkanlage erreicht werden, die teilweise zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Geeignete Regelungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen der Wohn- und Arbeitsnutzung, der Gewerbenutzung auf dem Areal „Jakobsburg“ und dem Bahnverkehr sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im östlichen Bereich des Schumannareals sollen entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben und Belange in die städtebauliche Entwicklung integriert werden.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Entsprechend der Planungsabsicht ändert sich für einen Großteil des Geltungsbereichs die Darstellung im Flächennutzungsplan. Die zukünftige gewünschte Nutzung im Plangebiet kann nicht aus dem gültigen FNP entwickelt werden. Ein FNP-Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird parallel durchgeführt.

Begründung der Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, welche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im nordöstlichen und östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wird eine Sonderbaufläche als Wohnort und Arbeitsstätte für Menschen mit geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten (einschließlich weglaufgesicherter Außenbereiche) ausgewiesen. Es wird ein Gesamtkonzept aus Arbeiten, Wohnen, Landschaftspflege, Bildung und Inklusion durch die Revitalisierung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft angestrebt. Eine Begegnungsstätte für jung und alt, für behinderte und nichtbehinderte Menschen. Folgende Zweckbestimmungen sind vorgesehen: Wohngebäude, Werkstätten, Landwirtschaftliche Nutzung, Gastronomie, Freie Berufe, Garagen und erforderliche Stellplätze.

Im südlichen Abschnitt entlang der Bahnlinie sowie im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Mittig durch den Geltungsbereich verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Der als Sonderbaufläche gewidmete nordöstliche bzw. östliche Bereich des Plangebiets gliedert sich in insgesamt fünf Teilbaufelder und sieht für diese unterschiedliche bauliche Dichten vor und definiert diese unter anderem durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO.

Baufeld	Größe	Festgesetzte GRZ	Gem. § 17 BauNVO zulässige GRZ
Teilbaufeld 1	5.210 m ²	0,4	0,8
Teilbaufeld 2	8.200 m ²	0,2	0,8
Teilbaufeld 3	990 m ²	0,4	0,8
Teilbaufeld 4	9.060 m ²	0,4	0,8
Teilbaufeld 5	8.450 m ²	0,8	0,8

Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) und Anzahl Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht für die fünf Teilbaufelder unterschiedliche bauliche Dichtemaße vor und definiert diese durch die Geschossflächenzahl (GFZ), gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 BauNVO Abs. 1.

Baufeld	Größe	Festgesetzte GFZ	Gem. § 17 BauNVO zulässige GFZ	Anzahl Vollgeschosse
Teilbaufeld 1	5.210 m ²	0,6 (Höchstmaß)	2,4	max. 3
Teilbaufeld 2	8.200 m ²	-	2,4	bis 2
Teilbaufeld 3	990 m ²	höchstens 0,7	2,4	max. 2
Teilbaufeld 4	9.060 m ²	-	2,4	max. 2
Teilbaufeld 5	8.450 m ²	-	2,4	max. 2

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baufeld 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgelegt: Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, jedoch max. 75 m betragen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, es gelten die Abstandsflächen-Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

Für alle anderen Baufelder gilt die offene Bauweise.

Für alle Teilbaufelder sind Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt worden.

5.4 Grünflächen

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden vom Röslau-Ufer bis zur Bahnlinie Nürnberg-Schirnding Grünflächen mit Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche/ Parkanlage und mit abschnittsweiser besonderer Zweckbestimmung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Grünfläche wird als Grünstreifen entlang der Bahntrasse bis an die östliche Grenze des Geltungsbereichs herangeführt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein Spielplatz integriert.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für weite Teile der Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)“ festgesetzt. Für die Flächen gelten Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB.

5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Weite Teile des Uferbereiches der Röslau sind als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die Bereiche, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind von Bebauung freizuhalten.

5.7 Verkehrsflächen

Die Bauflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs werden für den Anlieger, Besucher- und Lieferverkehr von der Bahnhofstraße aus mittels einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen. Als horizontale Verkehrsachse führt ein Erschließungsweg bis zum Ende des Teilbaufelds 1 (Ökonomie). Von diesem Punkt aus wird der Erschließungsweg als Verkehrsbereich mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in einem geschwungenen Trassenverlauf bis zum Röslau-Ufer fortgeführt.

5.8 Garagen und Stellplätze

Im südwestlichen Abschluss des Teilbaufelds 2 sind insgesamt elf Stellplätze festgesetzt.

5.9 Baumerhalte/ -neupflanzungen

Alle gekennzeichneten Baumstellungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Fall eines Abgangs sind hochstämmige Laubbaumarten gemäß der Artenliste 1 nachzupflanzen.

Südlich des Ökonomiegebäudes und im westlichen Abschluss des Geltungsbereiches werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwei Flächen zur Baumanpflanzung von Obstbaumhochstämmen, gemäß

der beigefügten Artenliste 2, angelegt. Innerhalb dieser Fläche sollen zusätzlich hochstämmige Laubbäume gemäß der Artenliste 1 gepflanzt werden. Dem Erschließungsweg unterhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlage“ soll auf der Südseite eine Baumreihe zugeführt werden.

Auf den Baugrundstücken SO sind bestimmte Anpflanzregelungen festgelegt. Die nicht überbaubaren Flächen (Freiflächen) der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 (siehe Hinweise) zu bepflanzen. Je angefangener 500 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein Laubbaum gem. Artenliste 1 (siehe Hinweise) zu pflanzen. Zu erhaltende Bestandsbäume können in die zu pflanzenden Bäume mit eingerechnet werden.

Sonstige Pflanzgebote

Dachbegrünung: Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 10 Grad intensiv oder extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mind. 10 cm (extensive Begrünung) betragen.

Stellplätze: Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Artenliste (siehe Hinweise), mit einer Mindestpflanzqualität StU 18-20 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe soll 10m² betragen.

Sammeln von Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude ist zu sammeln und zurückzuhalten. Es wird die Anlage einer Regenwassersammelanlage/ Zisterne mit der Größe von 20 l/m² Dachfläche vorgeschrieben.

5.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mit der Ökonomie und den Taubenhäusern zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Der westlich der Ökonomie liegende ehemalige Schornstein der Porzellanfabrik soll als Relikt der Porzellanindustrie erhalten werden.

5.11 Lärmschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lebenshilfe im Schumannhof“ (IBAS Berichte va-15.8519-s05 vom 30.11.2016, va-15.8519-s03 vom 16.03.2016 und va-15.8519-s03 vom 16.03.2016-S01a) wird verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil des Umweltschutzes wird durch die DIN 18005 Teil 1 konkretisiert, aus dem entsprechenden Beiblatt geht hervor, ab welchen Orientierungswerten Maßnahmen (z.B. Schallschutzwand, orientierte Bebauung etc.) notwendig werden.

Eine Textausgabe der DIN 4109 sowie das entsprechende Beiblatt 1, die DIN 18005 Teil 1 mit dem entsprechenden Beiblatt sowie der Bebauungsplan liegen zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten bei der Stadt Arzberg bereit.

Die Bahnlinie Nürnberg-Schirnding im Süden des Geltungsbereichs stellt eine Quelle für Verkehrslärm dar, die in dem Bebauungsplanverfahren zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen in dem geplanten Sondergebiet besonders berücksichtigt werden muss. Auch aus der Prognose der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 errechnen sich Lärmemissionen durch die Bahnlinie.

Da Sondergebieten im Beiblatt der DIN 18005 keine Orientierungswerte zugeordnet sind, wird dem hier vorliegenden Gebiet die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugeordnet.

Um dies zu erreichen, sollen alle möglichen und sinnvollen aktiven Lärmschutzmaßnahmen ausgereizt werden, die wenn nötig, durch passive Maßnahmen ergänzt werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, hierzu wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5 m (Oberkante entsprechend 480m ü. NN) auf einer Länge von 250 m, danach mit einer Höhe von mindestens 4,50 m (Oberkante entsprechend 479,5m ü. NN) auf einer Länge von 10 m (Gesamtlänge 260 m) parallel zur Bahnlinie errichtet. Der genaue Verlauf ist dem Plan zu entnehmen.

Für die fünf Teilbaufelder wurden unterschiedliche Lärmpegelbereiche (LPB) je nach Lage und Geschossebene ermittelt.

A) Für die Bestandsgebäude innerhalb der Teilbaufelder 1 und 3, die allesamt neuen Nutzungen zugeführt und modernisiert werden, müssen für schallschutzbedürftige Räume Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen eingebaut werden. Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben werden sind ab Lärmpegelbereich 2 zusätzlich schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen. Außenwände und Dächer bei Dachraumnutzung müssen entsprechend schallgedämmt ausgeführt werden. Diese Maßnahmen betreffen schallschutzbedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer (Aufenthaltsräume). Dagegen sind Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, sie genießen daher keinen Anspruch auf passiven Lärmschutz.

B) Für zu planende Neubauten innerhalb der Teilbaufelder 2, 4 und 5 müssen vorrangig architektonische Maßnahmen in Bezug auf die Grundrissorganisation umgesetzt werden, hierbei sind Wohn- und besonders Schlafräume in den weniger schallbelasteten Lagen zu organisieren. Zusätzlich sind die Maßnahmen wie unter A) beschreiben umzusetzen.

Lärmpegelbereiche innerhalb der fünf Teilbaufelder

In den fünf Teilbaufeldern werden je nach Lage und angenommener Geschossebene unterschiedliche Lärmpegelbereiche ermittelt.

Der genaue Verlauf der Lärmpegelbereiche variiert innerhalb der Baufelder und kann den Anlagen 4.1 und 4.2 der „Schalltechnische Untersuchungen“ vom 30.11.2016 entnommen werden.

Bebauungen in den entsprechenden Bereichen müssen in ihren Außenbauteilen entsprechende Schalldämm-Maße aufweisen. Dies muss durch eine Ausführungskombination aus Wänden und Schallschutzfenstern bei evtl. Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen erfolgen. In den zu stellenden Bauanträgen ist dies zu konkretisieren.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Die im Folgenden durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Teilbaufeld 1 (Ökonomiegebäude)

Im Bereich der Nord- und Westfassade wurden keine Lärmpegelbereich ausgewiesen, weil an diesen Fassaden (vgl. Anlage 2.1-3.2 des IBAS-Schreibens vom 30.11.2016) aufgrund der abgewandten Orientierung zur Bahn und unter Einbeziehung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Insofern werden hier keine expliziten passiven Lärmschutzmaßnahmen in den B-Plan-Festsetzungen aufgenommen.

Erdgeschoss (Südfassade, Innenflügel und Ostfassade):

Der Erdgeschossbereich befindet sich im Lärmpegelbereich III und IV.

1. und 2. Obergeschoss Erdgeschoss (Südfassade, Innenflügel und Ostfassade):

Das 1. und 2. Obergeschoss liegen im Lärmpegelbereich IV.

Teilbaufeld 2 (nördliches Baufeld)Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:

Sowohl das Erdgeschoss als auch das 1. Obergeschoss befinden sich im Lärmpegelbereich IV und V.

Teilbaufeld 3 (Taubenhäuser)Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:

Sowohl das Erdgeschoss als auch das 1. Obergeschoss befinden sich in den Lärmpegelbereichen II bis V.

Teilbaufeld 4 (westliches Baufeld)Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss befindet sich in den Lärmpegelbereichen III bis V.

1. Obergeschoss:

Das 1. Obergeschoss befindet sich in den Lärmpegelbereichen IV bis VI.

Teilbaufeld 5 (östliches Baufeld)Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss befindet sich in den Lärmpegelbereichen III bis VI.

1. Obergeschoss:

Das 1. Obergeschoss befindet sich in den Lärmpegelbereichen IV bis VI.

5.12 Ver- und Entsorgung

Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft eine unterirdische Gasleitung (Bestand) mit umgebender Freihaltetrasse. Die freie Zugänglichkeit zur Erdgasleitung, zu Anschluss- und Wartungszwecken muss gewährleistet sein. Die Gasleitung weist einen Schutzraum von 10 m (5 m beiderseits auf der Leitungsachse) auf, der nicht überbaut werden darf. Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefverwurzelte Sträucher unzulässig. Eine Überbauung der Gas-Erdleitung ist grundsätzlich untersagt.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 HINWEISE

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Hinweise gegeben:

Hinweise zur Denkmalpflege

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt

werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege (Referat Oberfranken bzw. Landkreis Wunsiedel) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen. Dabei sind folgende Inhalte beizufügen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen, deren Nutzung, Oberfläche und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedigungen und Nebenanlagen

Artenlisten Baumneupflanzungen

Artenliste 1:

Großkronige Baumarten / Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordatata	-	Winterlinde

Mittelkronige Baumarten / Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus x spaethii	-	Purpurerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Artenliste 2:

Obstbaumhochstämme, vorzugsweise alte Sorten der Arten:

Apfel

Pflaume

Kirschen

Birne

Quitte

Bodenschutz/ Begrenzung der Bodenversiegelung

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Aufschüttungen und Bodenablagerungen im Wurzelbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind unzulässig.

Die exakte Wegeführung des öffentlichen Fußweges (vom Hauptweg westlich der Ökonomie zum Ufer) soll in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Naturpark Fichtelgebirge erfolgen, da dieser durch einen wichtigen Obstbaumbestand führt. Der Weg ist in seiner genauen Lage vor Ort mit den zuständigen Fachstellen abzustecken.

7 UMWELTBERICHT

Siehe Umweltbericht in der Anlage.

8 FLÄCHENBILANZ

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanzierung auf:

Sondergebietsfläche	18.736 m²
Grünfläche	89.124 m²
Verkehrsfläche	4.300 m²
Plangebiet gesamt	112.160 m²

9 VERFAHREN

Die Stadt Arzberg hat am 02.04.2014 beschlossen für das ehemalige Schumannareal in Arzberg einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lebenshilfe im Schumannhof“ aufzustellen. Bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 4 BauGB). Der Beschluss erfolgt in Anwendung von § 9 Abs. 1 BauGB. Der Beschluss ist am 06.08.2015 im Amtsblatt der Stadt Arzberg veröffentlicht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2015 wurde von 17.08. bis 18.09.2015 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2015 hat von 17.08. bis 18.09.2015 stattgefunden..

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2015
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015

11. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zu 1. Art der Zweckbestimmung/ Nutzung:
Sondergebiet als Wohnort und Arbeitsstätte für Menschen mit geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten (einschließlich weglaufgesicherter Außenbereiche).
Es wird ein Gesamtkonzept aus Arbeiten, Wohnen, Landschaftspflege, Bildung und Inklusion durch die Revitalisierung durch die historisch gewachsenen Kulturlandschaft angestrebt. Eine Begegnungsstätte für jung und alt, für behinderte und nichtbehinderte Menschen.
Folgende Zweckbestimmungen sind vorgesehen:
Wohngebäude, Werkstätten, Landwirtschaftliche Nutzung, Gastronomie, Freie Berufe, Garagen und erforderliche Stellplätze
- Zu 3. Als abweichende Bauweise (a) wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt:
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, jedoch max. 75m betragen.
Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- Zu 6. Die freie Zugänglichkeit zur Erdgasleitung, zu Anschluss- und Wartungszwecken muss gewährleistet sein.
Die Gasleitung weist einen Schutzraum von 10m (5m beiderseits der Leitungsachse) auf, der nicht überbaut werden darf.
Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnende Sträucher unzulässig.
Eine Überbauung der Gas-Erdleitung ist grundsätzlich untersagt.
- Zu 8. Bereiche die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind von Bebauung freizuhalten.
- Zu 9. Die Granit-Stützmauern sind zu erhalten. Sollte dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, ist die jeweilige Stützmauer in ihrer Abmessung (Länge, Höhe und Breite) an geeigneter Stelle auf dem Gelände wieder aufzubauen.
Bei erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken SO
Die nicht überbaubaren Flächen (Freiflächen) der Grundstücke sind mit Bäumen der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu bepflanzen.
Je angefangene 500m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum gem. Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.
Zu erhaltende Bestandsbäume können in die zu pflanzenden Bäume mit eingerechnet werden.
- Zu 11. Lärmschutz
Dem Sondergebiet wird die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugeordnet.

Der erforderliche Lärmschutz ist vorrangig durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.
Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig, soweit weitergehende aktive Maßnahmen nicht umsetzbar oder nicht vertretbar sind.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist, parallel zur Bahnstrecke Marktredwitz-Schirmding, auf einer Länge von mindestens 250m ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,0m über Gelände (entspricht 480m über NN) und direkt anschließend auf einer Länge von mindestens 10m ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,50m (entspricht 479,50m ü NN) zu errichten.
Die Lage des Walls ist dem Plan zu entnehmen.

Schlafräume sind soweit möglich auf die schallabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
Im Lärmpegelbereich V sind Schlafräume nur zulässig, wenn sie nach Norden hin orientiert sind. Im Lärmpegelbereich VI sind keine Schlafräume zulässig. Wohnräume sind nur zulässig, wenn sie nach Norden orientiert sind.

Mit Ausnahme von Schlafräumen, die dem Lärmbereich I zugeordnet werden können sind Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Das erforderliche Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile - in Abhängigkeit von den jeweiligen Lärmpegelbereichen - errechnet sich nach den Vorgaben der DIN 4109.
Ein Nachweis, dass dieses Gesamt-Schalldämmmaß eingehalten wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die zugeordneten Lärmpegelbereiche können den Darstellungen der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros IBAS vom 30.11.2016 va-15.8519-s05 im Anhang zur Begründung zu diesem Bebauungsplan entnommen werden.
Eigenabschirmungswirkungen von Gebäuden können bei der Zuordnung von Lärmpegelbereichen berücksichtigt werden (schallabgewandt minus 1 Stufe entsprechend Nr. 4.4.5.1 der DIN 4109 Blatt 2).