



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Teichweg“

Gemarkung Balsbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 09.06.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	2
1.1	Planerfordernis	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Plandaten	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	12
7.5	Immissionen	12
7.6	Verkehr	13
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Teichweg“ ist erforderlich, um die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Balsbach zu decken. Gemeindeeigene Baugrundstücke stehen hierfür in Balsbach nicht mehr zur Verfügung. Die Gemeinde Limbach folgt der örtlichen Nachfrage zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Balsbach in abrundender Form zu entwickeln und attraktive Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage zur Verfügung stellen zu können.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13 b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.910 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Balsbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

73 (t), 77, 78 (t) und 79 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.170 m².

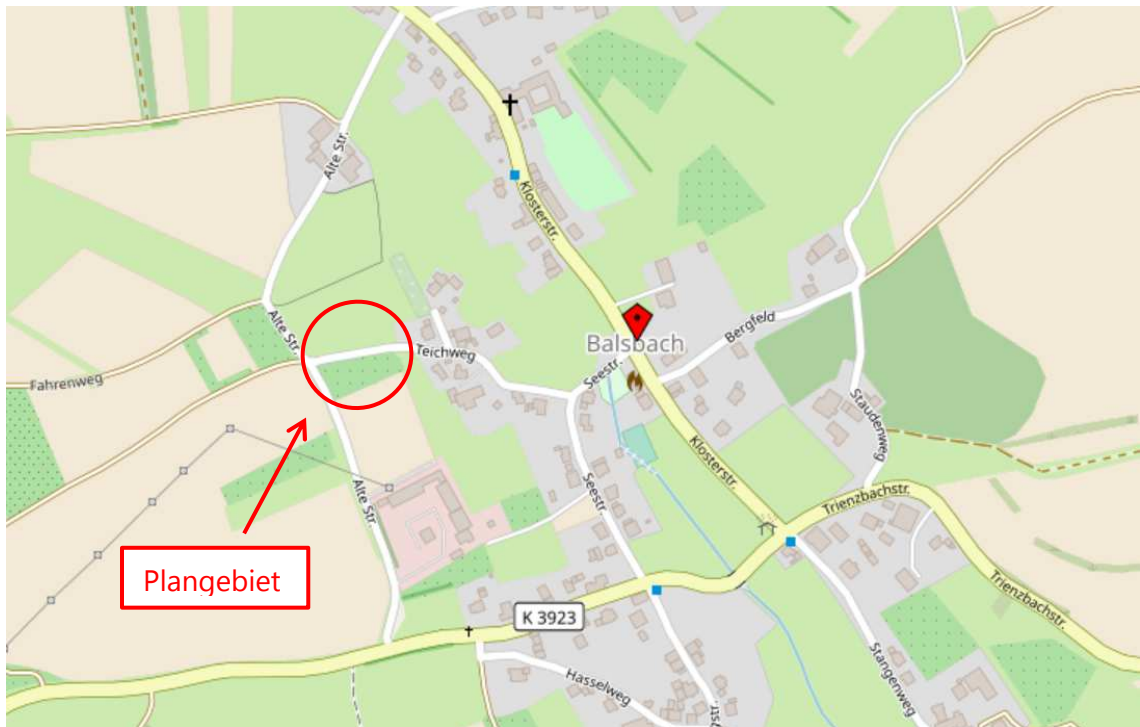


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> 2021)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich bisher als unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Zentral durch das Planareal verläuft der Teichweg, der das Plangebiet mit Ortskern verbindet. Der Bereich nördlich des Teichwegs ist als Wiese ausgeprägt, im Westen befindet sich ein Denkmal (Feldkreuz). Südlich des Teichwegs sind dichtere Baum- und Gehölzstrukturen vorzufinden. Im Osten schließt die Bestandsbebauung entlang des Teichwegs an das Planareal an, die landwirtschaftlich geprägt ist und hauptsächlich aus Wohnhäusern, Scheunen und Wirtschaftsgebäude besteht.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Alte Straße begrenzt. An diese schließt sich nach Westen die offene Landschaft mit Feldern und Wiesen an. Auch nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Das Gelände fällt im Planareal von Westen nach Osten sanft von ca. 489 m ü. NN auf 487 m ü. NN ab.



Abb. 1: Fotos Bestandssituation

Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung im Teichweg wird im Trennsystem entwässert.

Im Plangebiet selbst befinden sich bisher keine Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung. Diese soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verlegt werden. Die Abstimmung mit dem Netzbetreiber erfolgt im weiteren Verfahren.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Limbach ist als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Amorbach-Mudau-Limbach-Waldbrunn-Eberbach. Laut Landesentwicklungsplan zählt Limbach zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Unterer Neckar, und dort zum Mittelbereich Mosbach.

Der ländliche Raum zeichnet sich durch eine meist deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und hohen Freiraumanteil aus.

Der ländliche Raum verfügt über spezifische Standortqualitäten wie sein Wohn- und Freizeitwert, seine Umweltqualität und sein Baulandpotential. Gemäß Plansatz 2.4.3.1 gilt es, diese entwicklungsstrategisch wichtige Rolle günstiger Wohnstandortbedingungen zu sichern, ressourcenschonend und landschaftsgerecht zu nutzen und als Vorteil im Standortwettbewerb gezielt einzusetzen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Ortsteil Balsbach ist in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vollständig von einem Regionalen Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz umgeben. Die Planung wird seitens des Verbands Region Rhein-Neckar und der höheren Raumordnungsbehörde im Rahmen der maßstabsbedingten Ausformung mitgetragen.

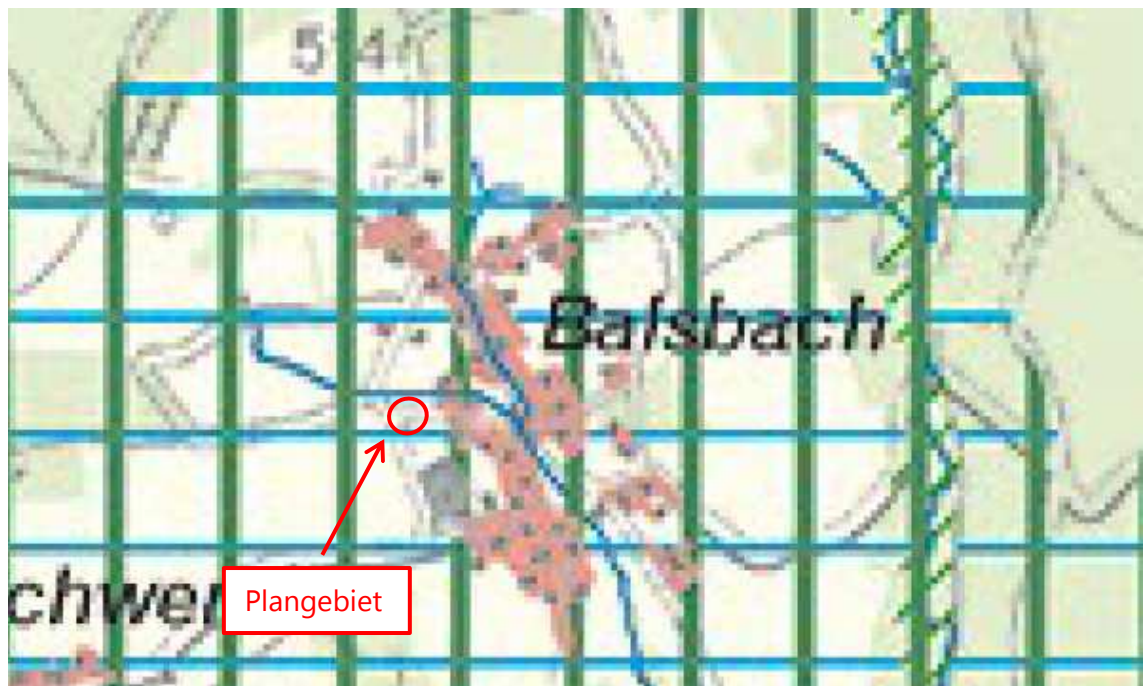


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 2006 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

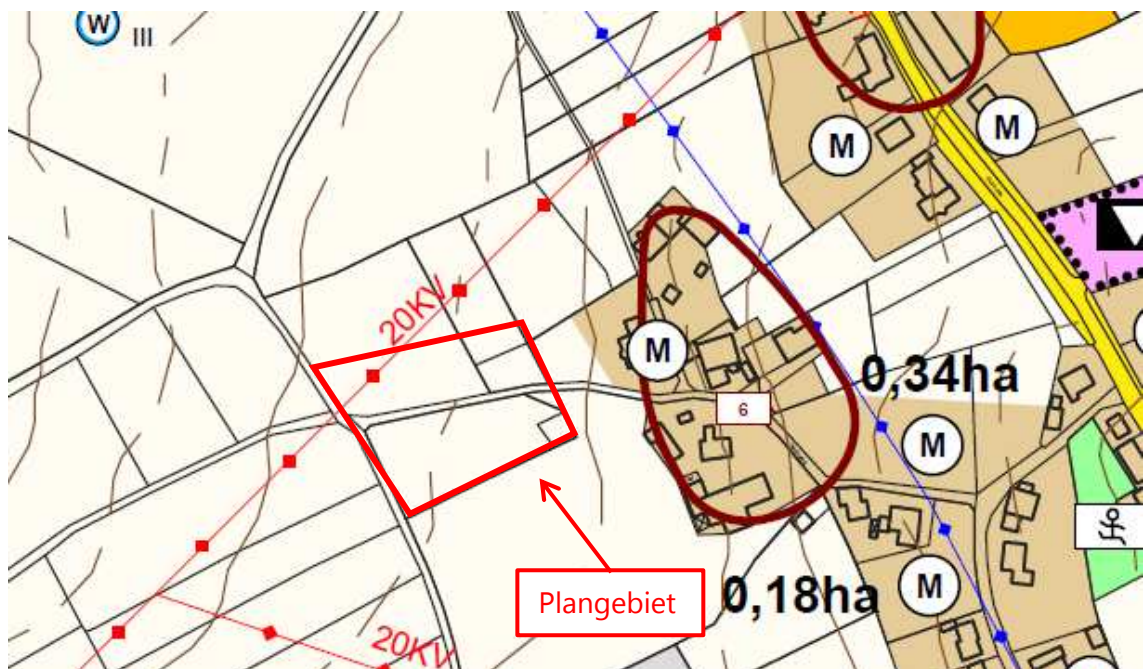


Abb. 5: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach

4.3 Schutzgebiete

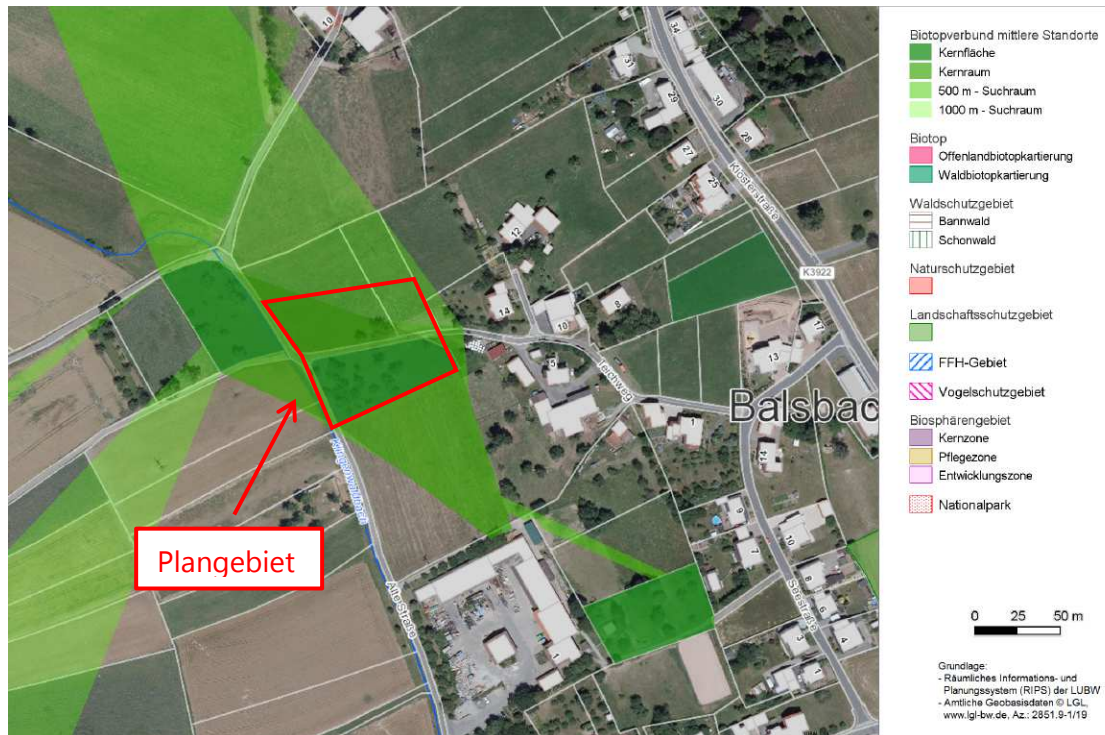


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Biotopverbund

Der Bereich des Plangebiets südlich des Teichwegs befindet sich in der Kernfläche des Biotopverbundes mittlere Standorte. Der Bereich nördlich des Teichwegs befindet sich teilweise im Kernraum, teilweise im 500 m Suchraum sowie teilweise im 1000 m Suchraum (siehe Abb. 6).

Naturpark

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

Wasserschutzgebiet „Breitwiesenquelle, Stockbrunnen, Rienzwiesenquelle“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Breitwiesenquelle, Stockbrunnen, Rienzwiesenquelle“ (22.02.1989). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Angrenzend an den Teichweg sind am westlichen Ortsrand von Balsbach 6 Wohnbaugrundstücke mit ca. 600 bis 1.100 m² Größe geplant. Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss, die an das Ortsbild angepasst und am ländlichen Charakter Balsbachs orientiert ist. Die geplante Bebauung fügt sich gut in die gewachsene Ortsstruktur ein. Der Übergang zur offenen Landschaft soll durch Pflanzgebote sowie Erhaltungsgebote harmonisch gestaltet werden.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über den bestehenden Teichweg an das Straßennetz angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	5.168 m ²	
Nettobauland (Wohngebiet)	4.776 m ²	92,4 %
Straßenfläche	282 m ²	5,5 %
Wirtschaftsweg	90 m ²	1,7 %
Öffentliche Grünfläche	20 m ²	0,4 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	6	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	6	4.776 m ²
Wohneinheiten (WE)*	9	
Bruttowohndichte **	37	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes durchgängig auf 0,4 festgesetzt.

Angepasst an die Umgebungsbebauung werden zwei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,5 m bezogen auf die festgesetzte Bezugsebene (**wird im weiteren Verfahren ergänzt**) festgesetzt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Höhe an die Umgebungssituation anpassen und in den Bestand eingliedern.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung der einzelnen Baukörper sicherstellen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten ländlichen Bauweise werden in Anlehnung an die örtliche Bebauungsstruktur von Balsbach nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.

Um dabei jedoch Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen und Carports zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt eingehalten werden. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von 2,5 m zu dieser eingehalten werden.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche auf 10 m beschränkt.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m³ Volumen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

Grünflächen

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Denkmal (Feldkreuz), welches erhalten werden soll. Hierzu wird in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Schottergärten zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Areals und erfüllen zusätzliche ökologische Zwecke.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Angepasst an das Ortsbild und die Dachlandschaft der Umgebung, werden bei Wohngebäuden als Dachformen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-45° für zulässig erklärt.

Da Garagen im Ortsbild nur eine untergeordnete Rolle spielen, sind diese zusätzlich mit Flachdächern mit einer Dachneigung von 0°- 5° sowie mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° - 45° zulässig.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelungen zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem erhöhten örtlichen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung

- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planungen auf die Belange des Umweltschutzes, bezogen auf die wesentlichen Schutzgüter wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon erarbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Dachflächen sind bei Flachdächern extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Ausschluss von Schottergärten auf den Baugrundstücken sowie Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwaigen negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebietes zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ100 oder HQExtrem. Mit Beeinträchtigungen durch Hochwasser ist deshalb nicht zu rechnen.

Entlang der Alten Straße verläuft westlich ein Entwässerungsgrabensystem, das am Teichweg vorbei nach Süden bis zur Wagenschwender Straße führt, diese kreuzt und dann nach Osten in Richtung der Ortslage bzw. nach Süden in Richtung Klingental führt. Das anfallende Außengebietswasser wird entlang dieses Grabensystems abgeleitet und im Süden in die bestehende Vorflut eingeleitet. Aufgrund der abschirmenden Wirkung ist im Plangebiet mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen durch das anfallende Außengebietswasser zu rechnen.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, versickerungsfähiger Beläge sowie dem Ausschluss von Schottergärten, kann ein Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den privaten Grundstücksflächen versickern.

7.5 Immissionen

Die Planung sieht die Neuausweisung von 6 Wohnbaugrundstücken vor. Negative Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer Voruntersuchung durch das Landratsamt wurde eine Abschätzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben mittels des Programms Gerda IV gemacht. Die Ergebnisse zeigen, dass es zu keinen wesentlichen Geruchsmissionen im Plangebiet kommen wird.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rund 115 m ein Bauunternehmen. Der Betriebshof des Bauunternehmens ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Bestandsbebauung bildet schirmt den Betriebshof ab, sodass keine wesentlichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Zudem gibt es bereits in einer Entfernung von unter 50 m Immissionsorte im Mischgebiet, bei denen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bereits jetzt einzuhalten sind.

7.6 Verkehr

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und Bauplatzanzahl wird die zukünftige Verkehrssituation als verträglich eingestuft. Entstehende Verkehrskonflikte im Hinblick auf Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2022 erfolgen.

Aufgestellt:

Limbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de