

**MARKTGEMEINDE EMSKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „WOHNGEBIET PAVILLONWEG“**

**FASSUNG DER AUSLEGUNG**



**FEBRUAR 2007**

**ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER  
MARGERITENWEG 7  
91448 EMSKIRCHEN**

## PLANDARSTELLUNG

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### Deckblatt

### Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>4</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Dachgeschoss	
1.3	Höhenlage	
1.4	Firsthöhe bei Flachdach	
1.5	Stellplätze	
1.6	Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden	
1.7	Schallschutzmaßnahmen	
<b>2</b>	<b>Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO )</b>	<b>5</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachflächenfenster und Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachüberstände	
2.4	Stellplatzflächen und private Zufahrten	
2.5	Ausschluss	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>6-8</b>
3.1	Zu erhaltende Bäume und Gehölze	
3.2	Private Grünflächen	
3.3	Öffentliche Grünflächen	
3.4	Pflanzgebote	
3.5	Regenwasserrückhaltung durch Zisternen	
3.6	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
<b>C</b>	<b>HINWEISE DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>10</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT</b>	<b>12-19</b>












### Anlagen












Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Darstellung der versiegelten Flächen des Bestandes  
Darstellung der zukünftig versiegelten Flächen  
Schnittdarstellung Haustypen  
Schallschützende Grundrissorganisation

Die Marktgemeinde Emskirchen erlässt aufgrund

- § 2 Abs.1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB )
  - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO )
  - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung ( BayBO ) i.d.F. der Bek. vom 4.8.1997
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO )
- den Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebiet Pavillonweg“  
 als Satzung.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1		Geltungsbereich
1.1		Grenze des Geltungsbereiches
2		Art der baulichen Nutzung
2.1		allgemeines Wohngebiet
2.2		geschlossene Bauweise (in Teilbereich)
3		Maß der baulichen Nutzung
3.1		Grundflächenzahl; z.B. maximal 0,3
3.2		Baugrenze
3.3		Festsetzung der maximalen Grundfläche der Garagen/Nebengebäude z.B. 50 m² (Lage innerhalb des vorgegebenen Raumes frei wählbar);
3.4		Maßangabe in Metern
3.5		maximale Zahl der Vollgeschosse (zulässig sind auch Gebäude mit I+D, also einem Obergeschoss als zweites Vollgeschoss im steilgeneigten Dach – Fränkischer Haustyp; Darstellung von Haustypen und deren Höhenentwicklung siehe Anlage)
3.6		Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
4		Bauweise
4.1		maximale Firsthöhe : 8,7 m für alle Gebäude mit zwei Vollgeschossen
4.2		Firsthöhe mindestens 5 m

5		Verkehrsflächen
5.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2		Fußweg/Radweg; Parkverkehr an Tennisanlage zulässig
5.3		Straßenbegrenzungslinie
5.4		Straßenrand als Schotterrasen
5.5		private Verkehrsfläche
5.6		Flächen für Garagen und Nebengebäude
6		Grünordnung
6.1		öffentliche Grünfläche
6.2		zu erhaltende Hecken
6.3		zu erhaltende, bestehende Bäume
6.4		zu pflanzende Bäume auf Privatgrund
7		Sonstiges
7.1		Schallschutzmaßnahmen notwendig (siehe textliche Festsetzungen)

## 1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

### 1.1 Zulässige Nutzungen

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich, mit Ausnahme der Nutzung Tankstelle (Abs.2Nr.7). Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Abs.2 Nr.8 bezeichneten Gebiete sollen nicht zulässig sein.

### 1.2 Dachgeschoss

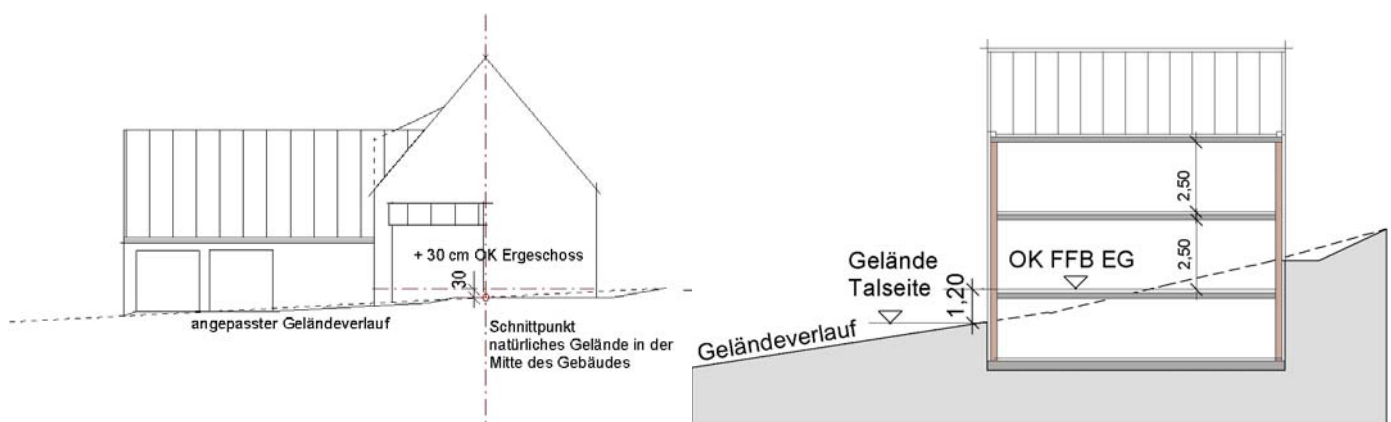
Bei Wohngebäuden mit einem 2. Vollgeschoss als Normalgeschoss sind Dachaufbauten (Gauben) ausgeschlossen.

### 1.3 Höhenlage

Die Hauptgebäude sind gemittelt - bezogen auf die Gebäudelänge - in das natürliche Gelände einzuplanen. Als Bezugspunkt dient die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG), die max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf.

Für die drei an der Hangkante gelegenen Gebäude (1,5 und 7) gilt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im EG (OKFFB EG) an der Talseite maximal 120 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf.

Die Höhenlage ist in einer den natürlichen und den geplanten Geländeverlauf darstellenden Zeichnung in den Bauunterlagen vorzulegen.



### 1.4 Firsthöhe

Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt bei Ausbildung eines Flachdaches für die Oberkante der Attika. Die Firsthöhe der Garagen richtet sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung betreffend Grenzbebauung. Die Firsthöhe der Garagen im Bereich der Schallschutzbauung (geschlossene Bebauung) soll mindestens 5 m betragen und 6,5 m nicht überschreiten.

### 1.5 Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Emskirchen ist einzuhalten ( bei freistehenden Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze je Wohnung bereitzuhalten. Einliegerwohnungen sind als eigen

ständige Wohnungen zu berücksichtigen : bis 75 m<sup>2</sup> ist 1 STP, über 75 m<sup>2</sup> sind 2 STP vorzusehen ).

### 1.6 Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden

Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden darf eine Neigung von 50° nicht überschreiten.

### 1.7 Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume) zur schallabgewandten Seite zu orientieren ( Planungsbeispiel im Anhang).

Für verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind in Aufenthalts- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2 = 32 dB) vorzusehen, um die Einhaltung eines Innenraumpegels von 37 dB(A) tags und 27 dB(A) nachts zu gewährleisten. Es wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3 = 37 dB) vorzusehen (Mehrkosten von ca. 80 €), um die Sicherheit vor störenden Immissionen noch zu erhöhen. Zur Raumbelüftung speziell für Schlafräume sind Schalldämmlüfter vorzusehen.

Die Garagen und Nebengebäude der östlichen Hausgruppe sind Bestandteil einer geschlossenen Schallschutzbebauung. Ihre Errichtung in der festgesetzten Weise ist zwingend erforderlich.

## 2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO )

---

### 2.1 Dachdeckung

Bei allen Gebäuden mit flacher Neigung ist die Ausführung von Metaldächern oder bituminösen Flachdachaufbauten mit extensiver Begrünung möglich. Bei steiler geneigten Dachflächen ist eine Ziegeleindeckung zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung ist materialabhängig zu verwenden (Farbton Dachziegel = rötlich bis bräunlich; Metall = grau bzw. braun(Kupfer) , Begrünung pflanzen- und jahreszeitabhängig, Flachdach Kies-, Platten oder Grasdach).

### 2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenfenster und Oberlichter, Lichtbänder oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig.

### 2.3 Dachüberstände

Satteldächer : an Ortgang und Traufe max. 50 cm

Pultdächer : an Ortgang und Traufe jeweils max. 40 cm auf der Firstseite max. 150 cm.

Flachdächer und Dachterrassen : keine Überstände

### 2.4 Ausschluss

Folgende, für das Erscheinungsbild des Baugebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen :

- Krüppelwalmdach
- grobe Strukturputze
- Balkone in alpenländischem Stil

### **3 Grünordnung**

---

#### **3.1 Zu erhaltende Bäume und Gehölze**

Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während angrenzender Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone wirksam zu schützen. Der Schutz vorhandener Bäume gleicht die Verpflichtung für die zu fallende Bäume sind mit x gekennzeichnet.

#### **3.2 Private Grünflächen**

##### **3.2.1 Begrünung nicht überbauter Flächen der Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen sind nach Art.5 Abs.1 Satz 1 BayBO zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sind an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen- und Grünflächen unzulässig.

##### **3.2.2 Einfriedungen, Mauern und Geländegestaltung**

###### Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Jägerzäune, Weidezäune- oder Koppelzäune (z.B. aus Schwartenbrettern), Maschendrahtzaun und Flechtsichtschutzzäune sind unzulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen, jedoch ist eine Materialverwendung aus Palisaden, Pflanztrögen und Betonformsteinen (L-Steine, Böschungssteine u.a.) ausgeschlossen.

Sonstige Einfriedungen (z.B. Holzstaketenzaun aus schmalen Zaunlatten oder Metallzäune) sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.

###### Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen

Es gelten die Festsetzungen wie vor, jedoch sind Mauern wegen der Barrierewirkung für Kleinlebewesen grundsätzlich unzulässig.

###### Geländegestaltung und Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken

Die vorhandene Geländeoberfläche ist weitgehend beizubehalten und auf Geländehöhen der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Eine vollständige Einebnung von Hanggrundstücken ist unzulässig. Notwendige Höhensprünge sind durch gestaffelte Anordnung mehrerer Böschungen oder Trockenmauern zu gestalten. Bei Mauern (Stützmauern) zur Geländeabtreppung ist eine max. Höhe von 100 cm zulässig. Flechtsichtschutzzäune zwischen den Grundstücken sind unzulässig.

#### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sichern die östliche Eingrünung des Quartiers. Baumpflanzungen über den Bestand hinaus sind nicht notwendig.

#### **3.4 Pflanzgebote**

##### **3.4.1 Pflanzgebote für Bäume**

Die im Plan einzeln festgesetzten Bäume sind als mittelkronige Laubbäume einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> erforderlich. Für dauerhafte Pflege und Unterhalt hat der Grundstücksbesitzer entsprechend Sorge zu tragen.

### 3.4.2 Pflanzqualität/Pflanzgrößen

Die privaten Hausbäume sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen oder Drahtballen, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen. Für Obstbäume als Hausbaum gilt die gleiche Größenvorgabe.

### 3.4.3 Pflanzenliste

#### Mittelkronige Bäume als Hausbaum

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Crataegus ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde

Die Pflanzung eines Obstbaumhochstammes als Hausbaum ist auch möglich.

#### Obstbäume in der Landschaft

Apfel:	Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Schöner von Boskop
Birne:	Gellerts Butterbirne, Mollebusch
Zwetschge:	Hauszwetschge, Ortenauer, Wangenheims Frühzwetschge
Süßkirsche:	Burlat, Große schwarze Knorpelkirsche
Walnuss	

#### Wildobst

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus pyraister	Holzbirne
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus domestica	Speierling

### 3.5 Zisternen

Um die bestehenden Kanäle nicht durch auf den Baugrundstücken gesammeltes Oberflächenwasser zu überlasten, muss auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet werden, die dem Regenrückhalt dient.

### 3.6 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach §1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Da es sich um ein Planungsgebiet innerhalb des bebauten Bereichs von Emskirchen handelt, das zudem bereits in größeren Teilen bebaut ist (Pavillonschule mit versiegelten Wegen, Pausenhof und Feuerwehrezufahrt) ist davon auszugehen, dass kein Kompensationsbedarf entsteht. Zur Überprüfung wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gewählt.

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

#### **0 Planungsvoraussetzungen**

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt

#### **1 Vorhabenstyp**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Die festgesetzte GRZ beträgt 0,3

#### **2 Schutzgut Arten und Lebensräume**

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (da sie bereits zu einem großen Teil überbaut bzw. versiegelt sind)
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen

#### **3 Schutzgut Boden**

Die Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (hier sogar gegenüber dem Bestand deutlich reduziert : 959 m<sup>2</sup>)

#### **4 Schutzgut Wasser**

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor
- 4.2 Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen

#### **5 Schutzgut Luft/Klima**

Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht berührt

#### **6 Schutzgut Landschaftsbild**

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an
- 6.2 Das Baugebiet nimmt keine exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Fläche ein
- 6.3 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (Ortsrandeingrünung)

Alle Fragen konnten mit ja beantwortet werden. Es ist kein Ausgleich notwendig.

**C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

1		Grundstück
1.1		bestehende Grundstücksgrenze
1.2		aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3		geplante Grundstücksgrenze
1.4		Flurstücknummer
1.5		Höhenlinie mit Höhenangabe ü.N.N.
2		Gebäude, Verkehr, Infrastruktur
2.1		Gebäude, Bestand
2.2		zu beseitigendes Gebäude
2.3		vorgeschlagene, neue Gebäude mit Wohnnutzung
2.4		vorgeschlagene Garagen/Nebengebäude
2.5		bestehender Zaun
2.6		Bezeichnung des Grundstücks
3		Sonstiges
3.1		zu beseitigende Gebäude
3.2		zu beseitigende Böschung
3.3		Grenzen der Wohnbebauung aufgrund einzuhaltender Immissionsschutzabstände (schalltechnisches Gutachten Kappler, Mensch und Schneider, Estenfeld)
3.4		zu beseitigende Bäume

## **D HINWEISE DURCH TEXT**

---

### Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

### Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

### Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

### Haftung der Dt. Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb sind ausgeschlossen; insbesondere sind Immissionen wie Lärm, Funkenflug, Erschütterungen und elektromagnetische Beeinflussungen entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB i.V.m. § 906 BGB sowie dem BimschG sind ausgeschlossen.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

---

### **1. Aufstellungsvermerk**

Der Markt Emskirchen hat mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 23.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebiet Pavillonweg“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06. 2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### **2. Vermerk über die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Beteiligung Öffentlichkeit)**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung/ Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 10.07. bis 14.07.2006 im Rathaus Emskirchen. Im Mitteilungsblatt Nr. 27/2006 wurde auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hingewiesen.

### **3. Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom                    bis                    .

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom                    bis                    durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom                    .

### **4. Vermerk über die öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis                    im Rathaus Emskirchen, Erlanger Straße 2, 91448 Emskirchen während der allgemeinen Dienststunden ; sie wurde am                    im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

### **5. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes**

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom                    gebilligt.

### **6. Vermerk über den Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat mit Beschluss vom                    den Bebauungsplan in der Fassung vom                    bestehend aus zeichnerischem und textlichem Planteil einschließlich Begründung und integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **5. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit**

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem                    gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Emskirchen bekannt gemacht worden.

**Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.**

Emskirchen, den .....

S c h m i d t  
1 Bürgermeister

## **F BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	13 - 15
1.1	Anlass der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Geltungsbereich	
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.5	Entwicklung aus der Rahmenplanung	
1.6	Baulicher Bestand	
1.7	Ver- und Entsorgung	
	Verkehr	
	Abwasser und Wasser	
	Strom	
	Abfallentsorgung	
1.8	Immissionsschutz	
1.9	Baugrund / Altlasten	
2.	Umweltbericht	15 - 16
2.1	Einleitung	
	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	
	Gesetzliche und planerische Vorgaben	
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
	Bestandsaufnahme	
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
2.3	Zusätzliche Angaben	
	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	
	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	
	Zusammenfassung	
3.	Planungskonzept	17 - 19
3.2	Städtebauliche Ziele	
3.3	Bebauung	
	Grundstücke	
	Dichte, GRZ	
	Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art 6 BayBO	
	Vielfalt, Flexibilität, städtebauliche Ordnung	
	Gestaltung	
3.3	Verkehr	
	Fahrverkehr	
	Ruhender Verkehr	
	Fußwege	
3.4	Flächenzusammenstellung	
3.5	Grünordnung	
	Begründung der Festsetzungen der Grünordnungsplanung	
4.	Grundbesitz/Umlegung	19

---

### **1. Rahmenbedingungen der Planung**

### 1.1 Anlaß der Aufstellung

Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen an der Grundschule Emskirchen werden die Klassenzimmer der Pavillonschule nicht mehr benötigt. Sie soll abgerissen werden und das Grundstück im Sinne des Flächenrecyclings einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um die Grundstücksflächen der Pavillonschule vollständig auszunutzen zu können wurde ein Lückengrundstück in die Planung mit einbezogen.

### 1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

- der Region 8 Westmittelfranken
- im Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim
- in der Gemeinde Emskirchen
- Gemarkung Emskirchen

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Fl.Nr. 492 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 492/1.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem genehmigten (mit Schreiben des Landratsamtes Neustadt/Aisch Bad Windsheim vom 18.10.1994, Aktenzeichen 43-610/0011) Flächennutzungsplan der Gemeinde Emskirchen . Das gesamte Quartier ist als Mischgebiet dargestellt und umfasst einen Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb, Wohngebäude sowie die Pavillonschule. Da die Ausweisung eines Bebauungsplanes als Mischgebiet nur schwer möglich ist, erfolgt die Darstellung als allgemeines Wohngebiet, wobei jedoch die nach § 6 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen – neben der Wohnnutzung - möglich sein sollen. Eine Erweiterung des bestehenden Installationsbetriebes soll nicht ausgeschlossen werden.

### 1.5 Entwicklung aus der Rahmenplanung

Die im Frühjahr 2006 erstellte Rahmenplanung untersuchte sowohl den nun überplanten Bereich als auch die Flächen der Tennisplätze und des alten Sportplatzes hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten. Das in diesem Zusammenhang erstellte schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Kappler, Mensch & Schneider, Estenfeld sowie die Analyse der Topographie führten zu einer Eingrenzung zukünftiger Wohnbauflächen auf den nun gewählten Bereich. Einer der ursprünglichen Gedanken des Rahmenplanes zielte auf eine Nutzung des bisherigen Bahndammes als Schallschutzwall ab. Zeitungsmeldungen ließen darauf schließen, dass noch in diesem Jahrzehnt eine Verlegung der Bahnbrücke nach Norden aus Sanierungsgründen realisiert werden würde. Dies hätte völlig neue Voraussetzungen für eine Überplanung des gesamten Bereichs bedeutet. Noch während der Bearbeitung des Rahmenplanes verschwanden diese Überlegungen aber wieder in der Schublade. Für Emskirchen bleibt es damit bei der schalltechnischen Ausgangssituation.

### 1.6 Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes von Emskirchen. Im Westen schließt ein Heizungs- und Sanitärbetrieb samt Wohnhaus und unbebauter Erweiterungsfläche an, östlich ein Mehrfamilienhaus sowie die Tennis-

anlage mit 3 Plätzen und das vorgelagerte kleine Waldstück. Südlich der Pavillonstraße und nördlich der Oberen Bergstraße liegen Wohnbauflächen. Die im Planungsgebiet gelegene Pavillonschule wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abgerissen.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

### Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Pavillonstraße und die Obere Bergstraße. Eine kleine Stichstraße zweigt vom Pavillonweg ins Planungsgebiet ab und mündet in einem Wendehammer. Grundstück Nr. 3 wird über die Obere Bergstraße angebunden. Ein Fuß- und Radweg führt die Böschung hinunter zum alten Sportplatz

### Abwasser und Wasser

Die Entwässerung erfolgt durch die Gemeindewerke Emskirchen gemäß Bestand.

### Strom

Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluss des Bestandes an das Netz der N-ergie gesichert.

### Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt wie im angrenzenden Bestand. Die Stichstraße ist durch Müllfahrzeuge befahrbar (Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m.

## 1.8 Immissionsschutz

Die Bahnlinie Würzburg – Nürnberg überquert das Aurachtal auf einer Brücke. Die Lage der Brücke wurde mit dem Bau der Bahnlinie im späten 19ten Jahrhundert festgelegt. Die sehr nah an Emskirchen gelegene Eisenbahnbrücke ist einerseits eine Art Wahrzeichen oder Erkennungsmerkmal, stellt andererseits aber eine gravierende Schallquelle für ganz Emskirchen dar. Auch 1-2 Km entfernte Wohnquartiere werden bei günstiger Witterung (schönes Wetter, leichter Ostwind) stark beschallt.

Wie bereits erwähnt wurde im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Kappler, Mensch & Schneider, Estenfeld bezüglich des Schalleintrages der Bahnlinie erstellt. An den gemessenen Aufsetzpunkten ergaben sich Überschreitungen zu der Orientierungswerten der DIN 18005 (für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gilt: Tagwert 55 dB(A) und Nachtwert 45 dB(A) ) von bis zu 19 dB(A). In den Isophonenplänen zum Tag- und Nachtzeitraum konnte die Grenzlinie mit 56 dB(A) Tagwert und 58 dB(A) Nachtwert als sinnvolle und realisierbare Grenze der zukünftigen Bebauung abgelesen werden.

Durch die Anordnung einer riegelförmigen, geschlossenen Bebauung wird eine funktionierende, schallabgewandte Seite bei den am nächsten zur Schallquelle gelegenen Häusern erreicht, die gleichzeitig schallschützend für die westlicher gelegenen Gebäude wirken wird.

Im Gutachten wurden unter Punkt 7 – Passiver Schallschutz – folgendes ausgeführt : „Bei Beurteilungspegeln von 54 bis 62 dB(A) im Tagzeitraum und von 55 bis 64 dB(A) im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 um 7 dB(A) (Tagzeitraum) bzw. 19 dB(A) (Nachtzeitraum) überschritten. Daher ist eine schalltechnisch günstige Anordnung der Gebäude und Außenwohnbereiche (Gärten) sowie der Wohnräume auf die lärmabgewandte Seite erforderlich.“ Die in der Anlage vorgeschlagenen Grundrisslösungen führen zu einer Einhaltung des Innenraumpegels von 37 dB(A) für den Wohnraum und 27 dB(A) für den Schlafraum bereits bei Fenstern der Schallschutzklasse 2. Es wird jedoch trotzdem die Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse 3 empfohlen, um eine zusätzliche Absicherung bei geringen Mehrkosten zu erzielen. Es kann von Seiten der Gemeinde Emskirchen auch nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die vorgeschlagenen günstigen Grundrisslösungen tatsächlich eingehalten werden. Die Raumbelüftung speziell für die Schlafräume werden Schalldämmlüfter empfohlen.

Da bei den Emissionen der Tennisanlage die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV für Wohngebiete (WA 50/55) nicht überschritten aber fast erreicht werden, soll am Rand der Tennisanlage ein Lärmschutzwall errichtet werden. Berechnungen des Büros Kappler, Mensch & Schneider ergaben Pegelminderungen bei einem 2,5 m hohen Lärmschutzwall von 1 bis 4 dB(A).

## 1.9 Baugrund, Altlasten

Bei dem großen Teil des Planungsgebietes handelt es sich um bereits überbaute Flächen, die allerdings nicht unterkellert sind. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt. Beim Abriss der Pavillonschule müssen mögliche Schadstoffeinträge in den Boden vermieden werden.

## 2. Umweltbericht

---

### 2.1 Einleitung

#### 2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 100 m südlich der Bahnlinie Nürnberg – Würzburg westlich der Tennisanlage oberhalb des alten Emskirchner Sportplatzes zwischen Pavillonweg und Oberer Bergstraße. Es handelt sich um die Fläche der Pavillonschule Emskirchen, die seit 2006 nicht mehr benötigt wird. Er umfasst 6.371 m<sup>2</sup>. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Flächen mit der Möglichkeit Wohnbauflächen zu schaffen, ohne eine nichtstörende, gewerbliche Nutzung auszuschließen.

#### 2.1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Die gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Danach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes, der städtebaulichen Gestaltung sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind das Bayerische Naturschutzgesetz, Bundes- und Bayerisches Bodenschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz.

Im derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Emskirchen ist der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt.

### 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.2.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist ein Südhanggrundstück und liegt in einem Höhenbereich zwischen 351 und 360 m ü.NN.

Am östlichen Rand in Richtung Tennisplätzen wird die Bebauung von einem kleinen Waldstück begrenzt. Im Geltungsbereich befinden sich bislang keine kartierten Biotop gemäß Art. 13b des Bayerischen Naturschutzgesetzes und keine FFH-Gebiete.

Die Fläche stellt eine Insellage zwischen bereits bebauten Gebieten dar. Es ist geplant, den Versiegelungsgrad um ca. 25% gegenüber dem Bestand zu reduzieren.

#### Schutzgut Mensch

Relevante Lärmimmissionen treten im Geltungsbereich durch den Bahnverkehr der Trasse Würzburg - Nürnberg auf. Dem Bebauungsplanverfahren war eine Rahmenplanung vorge-

schaltet. Bestandteil der Rahmenplanung war ein schalltechnisches Gutachten, das für das Planungsgebiet Nachtwerte von 54-58 dB ermittelte und Tagwerte von 52-56 dB ermittelte.

#### Schutzgut Boden

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sind u.a. tonige und sandiglehmige Böden typisch für den Landschaftsbereich und entsprechen kleinräumig den im Geltungsbereich des B-Planes ‚Pavillonweg‘ vorherrschenden Böden.

#### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Im Geltungsbereich waren bislang keine besonderen Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Wasser haben im Geltungsbereich eine eher geringe Bedeutung, da zwar ein Hanggrundstück überplant wird, die Nachbarbebauung aber zu beiden Seiten des Gebietes anschließt.

### **2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Situation im Planungsgebiet wird sich durch die Überplanung deutlich verbessern. Die versiegelten Flächen reduzieren sich um rund 900 m<sup>2</sup>, die bestehende Ortsrandeingrünung im Osten (kleiner Wald) bleibt erhalten, ebenso der Großbaum des ehemaligen Pausenhofes.

### **2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur weiteren Verbesserung der Situation wird für alle Grundstücke das Pflanzen eines mittelkronigen Laubbaumes festgesetzt – mit Ausnahme der Grundstücke, die bereits einen Bestandsbaum auf ihrem Grundstück besitzen. Bezüglich der Schallimmissionen werden Maßnahmen zum Schallschutz (Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Schallschutzfenster) festgesetzt.

### **2.3 Zusätzliche Angaben**

#### **2.3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung nachfolgender Untersuchungen bzw. Umweltdaten erstellt: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Biotop-kartierung, Artenschutzkartierung.

#### **2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau zum 20. Juli 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

#### **2.3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden Überbauung und der in der Planung vorgesehenen Reduzierung des Versiegelungsgrades um ca. 25% sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten.

### **3. Planungskonzept**

---

### 3.1 Städtebauliche Ziele

#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Neunutzung des Grundstücks kommt den Zielen des flächensparenden Bauens in besonderer Weise nach. Vorhandene Infrastruktur wird besser ausgenutzt und ist auf einen längeren Zeitraum gesichert. Neue Bauflächen im Außenbereich müssen nicht in Angriff genommen werden, der Naturraum wird nicht durch neue Eingriffe beeinträchtigt.

#### Gebietskategorie

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich samt Umgriff als Mischgebiet dar, was der bisherigen Nutzung mit Installateurbetrieb, Pavillonschule und Wohngebäuden entspricht. Grundsätzlich wäre eine Mischnutzung auf zukünftig möglich und wünschenswert gewesen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes lässt jedoch bei genauer Betrachtung nur die Möglichkeit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu. Der Planungsabsicht der Gemeinde kann damit immer noch entsprochen werden, da auch sonstige, das Wohnen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

#### Einfügen in den Bestand

Das Einfügen der Baukörper in den Bestand ist problemlos möglich. Sowohl westlich als auch östlich schließen Gebäude mit 2 Vollgeschossen plus Dach an. Sie weisen unterschiedliche Dachformen auf. Dieser Gestaltcharakter wurde in den Festsetzungen berücksichtigt.

### 3.2 Bebauung

#### Grundstücke

Die Planung stellt auf die am Markt nachgefragte Bauform ab: freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen um 500-600 m<sup>2</sup>. Das Gebiet bietet aufgrund der unmittelbaren Nähe oberhalb des Ortskerns eine hohe Wohnqualität. Die Südostausrichtung des Hangs optimale Bedingungen für die Belichtung der Gebäude und die Nutzung von Sonnenenergie.

#### Dichte, GRZ

Die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl: überbaute Fläche / Grundstücksfläche) von 0,3 sichert einen hohen Anteil an Freiflächen und nutzbaren Gartenbereichen an den Häusern. Sie schafft die Voraussetzung, die vereinfachte Vorgehensweise bei der Überprüfung des Eingriffs im Rahmen der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wählen zu können (geringe Eingriffsschwere GRZ < 0,35). Entsprechend der Umgebung werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Diese Bauform ermöglicht einen deutlich geringeren Flächenverbrauch als die GRZ von 0,3 zulässt, ohne Einschränkungen bei der Wohnfläche hinnehmen zu müssen.

#### Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Die nach der Bayerischen Bauordnung zulässigen Mindestabstandsflächen werden eingehalten. Bei einer maximalen Firsthöhe von 8,7 m ist eine Abstandsfläche von mindestens 4,35 m zur Grundstücksgrenze notwendig. Nur im Falle des schallabschirmenden Riegels im Osten wird aus Immissionsschutzgründen der Abstand zum nördlich anschließenden Bestand auf 3,0 m reduziert.

#### Immissionsschutz, geschlossene Bebauung

Die Entwicklung Emskirchens wurde durch die Bahnlinie stark geprägt. Zum einen war und ist eine gute Anbindung an den Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen gegeben zum anderen wurde die bauliche Entwicklung nach Norden abgeriegelt. Mit der Schallquelle Bahn muss Emskirchen leben und umgehen.

Es werden deshalb mehrere Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes und bei den Gebäuden selbst ergriffen, um die Schalleinwirkungen der Bahntrasse zu minimieren. Die im Osten gelegene Gebäudekette soll als geschlossene bauweise ausgeführt werden. Die Garagegebäude müssen eine Firsthöhe von mindestens 5,0 m aufweisen, um die Schallschutzwirkung für die dahinterliegenden Aufenthaltsbereiche im Haus und im Freien zu gewährleisten.

Eine Reduzierung des Schalleintrages durch Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie werden sowohl aus Kostengründen als auch aus Zweifeln an deren großflächiger Wirksamkeit (Verlagerung des Schalleintrages auf andere, weiter von der Bahntrasse entfernte Bereiche) nicht weiterverfolgt.

#### Vielfalt, Flexibilität und städtebauliche Ordnung

Die Baufenster sind so geschnitten, dass in einigen Fällen Nord-Süd oder Ost-West orientierte Baukörper möglich sind. Die Baugrenzen sollen bei der möglichen Vielfalt ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Gestaltqualität erzeugen. Die Dachgestaltung wird weitestgehend freigestellt, solange die maximale Firsthöhe eingehalten wird.

#### Gestaltung

Die Gemeinde Emskirchen möchte gerade in einem von vielfältigen Haustypen umgebenen innerörtlichen Baugebiet Bauformen zulassen, die nicht nur dem traditionellen fränkischen (Satteldach) entsprechen. Gleichzeitig soll aber auch ein steiles fränkisches Dach realisierbar sein. Den Bauwerbern wird innerhalb des Bebauungsplanes größere Freiheit geboten, um einen hohen Grad an Freistellungen zu erreichen und die Notwendigkeit von Baugenehmigungen gering zu halten. Der mögliche Mix unterschiedlicher Bauformen wird durch das robuste städtebauliche Konzept aufgefangen. Wesentlich ist bei der Vielfalt der Bauformen die Einheitlichkeit bzw. Begrenzung der Höhenentwicklung. Um keine Gebäudehöhen zuzulassen, die zu übermäßiger gegenseitiger Verschattung führen, wurde die Firsthöhe auf maximal 8,7 m begrenzt (bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika). Die Verwendung von Dachgauben wird auf den fränkischen Baustil beschränkt.

Die enge Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes im Bezug auf das natürliche Gelände dient der Vermeidung von zu hohen Baukörpern. Gerade bei zwei zulässigen Vollgeschossen soll nicht im Dach noch ein Drittes entstehen. Für die drei an der Hangkante gelegenen Gebäude (1,5 und 7) gilt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im EG (OKFFB EG) an der Talseite maximal 120 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf. So kann auch für diese etwas schwierigeren Lagen eine erträgliche Gebäudehöhe festgesetzt werden.

### **3.3 Verkehr**

#### Fahrverkehr

Die mit der Hangneigung verlaufende, Stichstrasse versucht auf einfachstem Weg die hinteren Grundstücke zu erschließen. Die vor dem Wendehammer zu überwindende Kante (Höhensprung 2m) muss im Zuge der Straßenplanung vermittelt werden.

Die Hauskette im Osten wird über eine private Verkehrsfläche erschlossen, über die alle Garagen und Nebengebäude erreichbar sind. Es soll ein halböffentlicher Hofcharakter entstehen, um der privaten Erschließung Aufenthaltscharakter zu verleihen.

#### Ruhender Verkehr

Auf jedem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze vorgesehen. Die Aufstellfläche vor den Garagen ist ausreichend tief, um Kurzparken von den Garagen auf privatem Grund zu ermöglichen.

#### Fußwege

Im Planungsgebiet werden keine neuen Fußwege errichtet, um den Versiegelungsgrad auf das notwendigste zu reduzieren. Der bestehende Fußweg entlang des Pavillonweges wird erhalten. Die Obere Bergstraße erschließt nur wenige Wohneinheiten und wurde ohne Gehweg und mit nur geringer Straßenbreite erstellt. Das nur eine Wohneinheit des Planungsgebietes an die Obere Bergstrasse angebunden wird, entsteht keine wesentliche zusätzliche Belastung.

### 3.4 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>	%
Fläche des Planungsgebietes	6.371,00		
<b>Nettobauland</b>		<b>5.464,00</b>	85,76
öffentliche Straßen	415,00		
best. Fußweg	37,00		
Öffentliche Grünfläche	455,00		
<b>Verkehrs- / Gemeinschaftsflächen</b>		<b>907,00</b>	14,24
<b>Gesamtfläche ( Bruttobauland )</b>		<b>6.371,00</b>	100,00

### 3.5 Grünordnung

Begründung der Festsetzungen des Grünordnungsplans

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereichs werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Durch die geplanten Maßnahmen soll die Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereichs erhalten und verbessert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kommt es zu einer Vergrößerung des Lebensräume für Tiere.

## 4. Grundbesitz/Umlegung

---

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht ohne Umlegung möglich, da sich nicht alle Grundstücke in der Hand der Gemeinde Emskirchen befinden.

16.02. 2007

Architekten Franke und Messmer  
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen  
tel 09104 / 897989 fax 09104 / 897988