

**BEBAUUNGS - und GRÜNORDNUNGSPLAN
„ DIE AU „ 1. Erweiterung**

Markt Schöllkrippen
Landkreis Aschaffenburg

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 2

BEGRÜNDUNG

- | | |
|---|-----|
| 1) Anlaß | 3 |
| 2) Planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 3) Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes | 3 |
| 4) Größe und geplante Nutzung | 4 |
| 5) Erschließung | 4 |
| 6) Vorhandene und geplante Bebauung | 4-5 |
| 7) Bodenordnende Maßnahmen | 5 |
| 8) Grünordnung | 5 |
| 9) Immissionsschutz | 5 |

VERFAHREN

- | | |
|--|--------------|
| I) Aufstellungsbeschluß | Seite 6 |
| II) Behandlung des Vorentwurfes | Seite 6 |
| III) Bürgerbeteiligung | Seite 6 |
| IV) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Änderungen - | Seite 6 - 8 |
| V) Nochmalige Anhörung der Bürger und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | Seite 8 |
| VI) Satzungsbeschluß | Seite 8 |
| Lärmschutz - Berechnung des Beurteilungspegels | Seite 9 - 10 |

BEGRÜNDUNG

=====

1) Anlaß

Um die vorhandene Bausubstanz, sowie die künftige Nutzung einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen, ist die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Die Au „ erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz wird in Zukunft auch eine gewerbliche Nutzung in Erwägung zu ziehen sein.

2) Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren ergänzt.

Im derzeit laufenden Neuaufstellungsverfahren ist es vorgesehen, die Flächen als Mischgebiet auszuweisen.

Der Marktgemeinderat beschließt am 21.4.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes.

3) Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

Grundstück Fl.-Nr. 2174, Gemarkung Schöllkrippen.

Lage:

Nordöstlich des Baugebietes „Die Au“, Ortsausgang Vormwalder Straße.

Abgrenzung:

Norden: Fl.-Nr. 1977 (Hohle) und 1431/5 (Tennisanlage)

Süden: Vormwalder Straße

Osten: Fl.-Nr. 2177

Westen: Fl.-Nr. 2020/11, 2020/14, 2040

Baugebiet „Obere Au“

Beschaffenheit des Plangebietes:

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten (Richtung Ortsausgang) an.

Im nördlichen Bereich der vorhandenen drei Reihenhäuser steigt das Gelände um ca. 10 % an.

Im Bereich der bestehenden, gewerblich genutzten Gebäude und im Gebiet der Neuplanung (Südosten) liegt die Neigung bei etwa 5 %.

Das Gebiet wird im Nordosten von einer Hohle mit dichtem Böschungsbewuchs begrenzt. Baum- und Strauchbewuchs sind im Randbereich des Grundstückes und als Abgrenzung der vorhandenen Reihenhäuser zum ehemaligen Lagerplatz vorhanden.

4) Größe und geplante Nutzung

| | | |
|--|--------------------------------------|---------|
| Mischgebiet | 5373 qm | |
| Künftige, gewerbliche Nutzung | | 3028 qm |
| Bestehende Reihenhäuser (Grundstücksgrößen) | 240 qm 179 qm 228 qm | 647 qm |
| Neuplanung Wohnhäuser | 270 qm 264 qm 271 qm 307 qm | 1112 qm |
| Gemeinschaftsflächen: | | |
| Gemeinschaftsgaragen | 90 qm | |
| Wohnweg- und Stellplätze | 493 qm | |
| Grünflächen (Kinderspielplatz, gemeinschaftl. Grünanl.) | | 583 qm |

5) Erschließung

Straßen und Wege:

Das Baugebiet ist durch die Vormwalder Straße erschlossen.

Zur Erschließung der Garagen und der im hinteren Bereich liegenden Grundstücke ist ein Wohnweg von 4,00 m Breite geplant (§ 4 BBO).

Vorgeschlagener Ausbau in Betonpflaster mit Pflasterrinnen ohne Gehweg.

Verkehrsgerechter Ausbau der Wegeinmündung (Wohnweg) in die Kreisstraße AB 19.

Zu den bestehenden Wohngebäuden führt ein Fußweg von 1,60 m Breite.

Abwasserbeseitigung:

Abwasserkanal, Wasserleitungen und Stromversorgung (ÜWU) sind im Wohnweg zu verlegen.

Die bestehenden Wohngebäude sind bereits an das Abwassersystem in der Vormwalder Straße angeschlossen.

Regenwassernutzungsanlagen sollen nach Möglichkeit Berücksichtigung finden.

6) Vorhandene und geplante Bebauung

Getrennt von den Gewerbeflächen durch einen Spielplatz, sowie den gemeinschaftlichen Stellplatz- und Garagenanlagen, sind 2 Doppel- bzw. 2 Einzelhäuser am Ortsrand südöstlich der vorhandenen Reihenhausbauung geplant.

Die Eingangsseite der Wohnhäuser liegt im Nordwesten.

Durch eine leichte Staffelung und einen größeren Grundstücksanteil südöstlich erhalten sie eine attraktive, ruhige Gartenseite zur offenen Landschaft hin.

Die geplanten Gemeinschaftsgaragen sind wegen des starken Gefälles am nordöstlichen

Grundstücksrand anzuordnen. Fläche für einen Kinderspielplatz ist neben den Gemeinschaftsgaragen (westlich) vorgesehen.

Offene Bauweise

Vorhandener gewerblicher Teil: 2 Vollgeschosse, 25 bis 30 Grad Dachneigung oder Flachdach.

Vorhandene Wohnbebauung (3 Reihenhäuser):
2 Vollgeschosse, 25 bis 30 Grad Dachneigung.

Geplante Doppel- oder Einzelhäuser: 2 Vollgeschosse, 45 - 48 Grad Dachneigung.

Garagen:

Erforderlich sind 2 KFZ- Stellplätze pro Wohneinheit.

Eine gemeinschaftliche Garagenanlage wurde im nordöstlichen Bereich des Baugebiets angeordnet.

Gemeinschaftsfläche: 5 Garagen
5 offene Stellplätze

Die bereits bebauten Grundstücke (Reihenhäuser) erhalten eine Garage und einen offenen Stellplatz auf der Gemeinschaftsfläche zugeordnet.

Gemeinschaftsgarage: 25 - 30 Grad Dachneigung oder begrüntes Flachdach.

Auf dem Grundstück:

Für die Neubebauung sind jeweils 1 Garage innerhalb der Baugrenzen oder ein Stellplatz im Einfahrtbereich vorgesehen.

Die/der jeweils fehlende Garage/Stellplatz wird auf der Gemeinschaftsfläche errichtet.

7) Bodenordnende Maßnahmen

Die einzelnen Grundstücke und Gemeinschaftsflächen sind zu vermessen.

8) Grünordnungen (Festsetzungen Grünordnungsplan)

-
- Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag.
Die befestigten Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
 - Randbepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
 - Vorgeschlagen wird außerdem die Begrünung der Garagendächer.

9) Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe sind keine störenden Gewerbebetriebe vorhanden. Nordöstlich schließen Sportanlagen und Grünflächen an, südöstlich liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Südwestlich befindet sich die Kreisstraße AB 19 (Vormwalder Straße) als Verbindungsstraße zwischen den Ortschaften Sommerkahl/Vormwald und Schöllkrippen.

Die v. g. Formulierung wird unter „Hinweise“ im Bebauungsplan aufgenommen.

8. Landratsamt Aschaffenburg Schreiben vom 11.06.97
- Kreisstraßenverwaltung-
Über Schallschutzmaßnahmen ist im Bebauungsplan oder der Begründung nichts ausgesagt. Dies sollte nachgeholt werden.

Nach der amtlichen Straßenverkehrszählung von 1995 liegt die derzeitige Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße AB 19 bei:

| | | |
|----------|---|---------------|
| DTV ges | = | 835 Kfz./24 h |
| DTV priv | = | 760 Kfz./24 h |
| DTV GV | = | 75 Kfz./24 h |
| DTV sv | = | 48 Kfz./24 h |

Dies wurde in der Zwischenzeit nachgeholt und liegt als gesonderte Berechnung bei.

Im Übrigen besteht mit der Bebauungsplanerweiterung Einverständnis.

9. Landratsamt Aschaffenburg Schreiben vom 30.06.97
Das Baugebiet ist in seinem Umfang in der vorgesehenen Nutzung im Flächennutzungsplan nicht entsprechend ausgewiesen.
Das Plangebiet ist als WA-Fläche dargestellt und soll im Parallelverfahren in MI-Fläche geändert werden, da aufgrund vorhandener Bausubstanz auch in Zukunft mit einer gewerblicher Nutzung zu rechnen ist.

Nach § 4 (1) Bau GB sind folgende Bedenken und Anregungen veranlaßt:

Städtebaulich:

Je Wohngebäude ist max. 1 WE möglich, da für die 7 Gebäude 14 Stellplätze nachgewiesen sind.

In der Begründung ist die Planung einer halboffenen Bauweise vorgesehen. Es handelt sich bei der zusätzlichen Bebauung unter 50 m Gebäudelänge um die offene Bauweise.

Die Abstandsflächen nach § 6 und 7 BayBo sind noch zu ergänzen.

Dies wurde berücksichtigt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht festgeschrieben, da im Einzelfall noch die Möglichkeit besteht, auf den einzelnen Grundstücken evtl. erforderliche Stellplätze nachzuweisen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Immissionsschutz:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung. Nachdem keine Angaben über die von der Kreisstraße AB 19 ausgehenden Verkehrsimmissionen enthalten sind, sollten im Rahmen dieser Änderung, welche Wohngebäude in unmittelbarer Nähe der Vormwalder Straße vorsieht, die Werte berechnet und in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Dies wurde inzwischen nachgeholt.

Naturschutz:

Seitens des fachlichen Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Erweiterung.

Es muß jedoch sichergestellt werden, daß das nördliche Bauvorhaben einen entsprechenden Abstand zu der geschützten Hohle mit seinem wertvollen Baumbestand einhält.

Der Traufbereich u.ä. der Bäume darf nicht beschädigt werden.

Es sollen auch in Zukunft durch Wind und Wetter keine Negativauswirkungen auf die Bebauung ausgehen. Es wird vorgeschlagen eine Abpflockung der äußeren Grenze vorzunehmen und im Rahmen einer Ortseinsicht weitere Details abzuklären.

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen im nördlichen Bereich ist ein entsprechender Abstand gewahrt. Im Einzelfall darf keine Befreiung nach § 31 BauGB bzgl. der Baugrenzen erfolgen.

Es wird in die Legende aufgenommen:

Ein Heranrücken der Bebauung (auch mit Nebenanlagen) an den geschützten Landschaftsteil Hohle wird ausgeschlossen. Ebenso darf der Traufbereich der Bäume nicht beschädigt werden.

Auf das nördliche Bauvorhaben wird aufgrund der v.g. Hinweise in der Legende nicht verzichtet. Eine Abpflockung wird nicht vorgenommen, da die äußere Grenze durch die vorhandene Zaunanlage gut nachvollziehbar ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Beteiligung nach § 13 Abs. 1 Bau GB durchzuführen.

Aufgestellt :

Anerkannt:

Dipl.-Ing. Architektin
Margarete Elsässer
Burgweg 1
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen, den 03.05.97
ergänzt am 13.10.97

Schöllkrippen, 22.06.98


Pisina
T. Bjan.

LÄRMSCHUTZ

1) BERECHNUNG DES BEURTEILUNGSPEGELS

Maßgebend für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“. Die danach vorgenommene schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

BERECHNUNG DES BEURTEILUNGSPEGELS:

Nach der amtlichen Straßenverkehrszählung von 1995 liegt die derzeitige Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße AB 19 bei:

| | |
|-------------|----------------|
| DTV_{ges} | = 835 Kfz/24 h |
| DTV_{pv} | = 760 Kfz/24 h |
| DTV_{GV} | = 75 Kfz/24 h |
| DTV_{sv} | = 48 Kfz/24 h |

Vom Jahr 1995 bis zum Jahr 2010 wird ein Verkehrszuwachs von 14 % prognostiziert. Damit ergibt sich für das Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 952 Kfz/24 h.

Der LKW - Anteil liegt bei 9,1 % am Tag, nachts bei 11,4 % (nach Angaben des Straßenbauamtes).

57 Kfz/h tagsüber 10 Kfz/h nachts

Der hieraus resultierende Lärmpegel $L_m^{(25)}$ beträgt nach Bild 3 der DIN 18005 57,5 dB(A) am Tag und 50,5 dB(A) in der Nacht.

Die Berechnung des für die Dimensionierung maßgebenden Lärmpegels L_r erfolgt nach dem Verfahren „Lange gerade Straße“ der DIN 18005. Danach gilt:

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_s + \Delta L_K$$

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{stg}$$

$$- L_{StrO} = - 0,5 \text{ dB(A) für Asphaltbeton (Tab. 2).}$$

Alle Immissionsorte befinden sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, sodaß die anzusetzende Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge 50 km/h beträgt.

$$- \Delta L_v = - 4 \text{ dB(A) Bild 4}$$

$$- \Delta L_{Stg} = 0,6 \text{ dB(A) Tabelle 3: Steigung 6 %}$$

Tagsüber:

Nachts:

$$L_{m,E} = 57,5 - 0,5 - 4 + 0,6 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,E} = 50,5 - 0,5 - 4 + 0,6$$

$$L_{m,E} = 53,6 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,E} = 46,6 \text{ dB(A)}$$

$$H = 3,0 \text{ m}$$

$$s_{\perp,o} = 10,0 \text{ m}$$

Bild 19: $L_{s,\perp} = -4 \text{ dB(A)}$

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

tags: $L_r = 53,6 + 4,0 + 0 \text{ dB(A)}$ nachts: $L_r = 46,6 + 4,0 + 0 \text{ dB(A)}$

$$= 57,6 \text{ dB(A)}$$

$$= 50,6 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Überschreitung : } 0,6 \text{ dB(A)}$$

Die nach DIN 18005 einzuhaltenden Orientierungswerte für Mischgebiete betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Somit wird der Nachtwert mit 0,6 dB geringfügig überschritten.

Die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden eingehalten: 64 dB(A)/ 54 dB(A).

2) BEWERTUNG:

Aufgrund der errechneten geringfügigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wird folgende Aussage getroffen:

Betroffen ist das südlichste Gebäude der östlichen Bauzeile zur Kreisstraße AB 19 hin. Die übrige Bebauung liegt im größeren Abstand zur Kreisstraße.

Die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes betrifft lediglich den Nachtwert.

In der Regel findet keine räumliche Nutzung im Außenwohnbereich statt, die schutzwürdige Verhältnisse hervorrufen würde.

Die Überschreitung wird bereits durch Außenwand- und Fensterwerte der Schallschutzklasse I abgedeckt.

Deshalb sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Aufgestellt am 26.10.97


Margarete Elsässer
Dipl.Ing. Architekt