

**KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUWESEN MBH
BURGAUER STRASSE 30
86381 KRUMBACH**

**Tel. 08282/94-0
Fax: 08282/94-110**

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER SCHIESSMAUER - 1. ÄNDERUNG -"

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 01/0974/61

1. Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 25.01.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Schießmauer" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 29.03.1994 beschloß der Gemeinderat aufgrund geänderter Ausgangsbedingungen den Bebauungsplan zu ändern und faßte den Billigungs- und Auslegungsbeschluß.

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan lag vom 25.04.1994 bis 25.05.1994 im Rathaus Kötz öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.04.1994 bis 25.05.1994 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 31.05.1994 beschloß der Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf zu ändern.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes wurde am 10.06.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 20.06.1994 bis 20.07.1995 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Rathaus Kötz öffentlich aus.

Den von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.06.1994 bis 20.07.1994 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 26.07.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ändert den seit 25.09.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "An der Schießmauer".

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes "An der Schießmauer" wurde der Flächennutzungsplan gem. Art. 2 §1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG berichtigt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Änderung des Bebauungsplanes "An der Schießmauer" wird notwendig, um einen geplanten Einkaufsmarkt mit 6 Wohneinheiten, ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten und einer Zahnarztpraxis sowie 4 Reihenhäuser planungsrechtlich festzusetzen. Hauptgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist es, eine Abschirmung der erheblichen Straßenverkehrs-lärmimmissionen der B 16 auf das bereits festgesetzte Baugebiet "An der Schießmauer" zu ermöglichen und andererseits für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung selbst ausreichender Verkehrslärmschutz sicherzustellen.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die geplante Baugebietsänderung liegt unmittelbar südlich des Ortsrandes der Gemeinde Kötz, westlich der Bundesstraße B 16, im Nordosten des Baugebietes "An der Schießmauer".

Westlich und südlich des Bebauungsplanumgriffes befindet sich das Baugebiet "An der Schießmauer". Im Osten grenzt die B 16 an.

4. Erschließung

Das Baugebiet wird über die bestehende Raiffeisenstraße und weitere interne Erschließungsstraßen an das gemeindliche Straßennetz angebunden. Ein direkter Anschluß an die B 16 ist nicht vorgesehen. Durch den Kundenverkehr des Einkaufsmarktes und der Arztpraxis sowie durch den Verkehr aus dem Baugebiet ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Über die Durchführung ggf. erforderlich werdender Maßnahmen im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße - B 16 (Abbiegespuren, Gehwege, u.U. Ampelregelung) ist in einer Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt Neu-Ulm als Straßenbaulastträger der B 16 und der Gemeinde zu befinden.

Unmittelbar südlich der Raiffeisenstraße wird auf der Westseite der B 16 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, wie im ursprünglichen Bebauungsplan auch, eine Bushaltestelle festgesetzt.

5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Das Ziel der städtebaulichen Gestaltung muß sich im vorliegenden Fall den Lärmschutzgesichtspunkten unterordnen, da die geplante Bebauung den Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen der weiter westlich gelegenen Wohnbaugebietes bewirken muß. Gleichzeitig müssen die geplanten Gebäude so ausgeführt werden, daß der Lärmschutz für die Nutzungen in diesen Gebäuden gewährleistet ist.

6. Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß §6 BauNVO i. V.m. § 1, Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diesen Bereich sind Betriebe, die nachts produzieren und/oder Besucher- oder Kundenverkehr aufweisen, ausgeschlossen.

Diese Regelung ist erforderlich, um die nächtlichen Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete einzuhalten.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

7. Grünordnungsmaßnahmen

An der B 16 wird eine öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen festgesetzt. Diese Grünflächen sind in Bankett und Mulde Bestandteil der Bundesstraße. Die Unterhaltung der Restflächen ist Aufgabe der Gemeinde. Für die Integration der Lärmschutzwand in Orts- und Landschaftsbild ist eine beidseitige Bepflanzung der Lärmschutzeinrichtung notwendig. Bei räumlich beengten Verhältnissen ist eine Berankung mit Fassadengehölzen möglich. Entlang der Erschließungsstraße ins Baugebiet "An der Schießmauer" ist eine 2 m breite, an der Raiffeisenstraße eine 5 m breite Eingrünung festgesetzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 und 3 werden Einzelbäume an straßenraumbezogenen Pflanzstandorten festgesetzt.

8. Immissionsschutz

Für das südliche Wohnhaus mit Zahnarztpraxis wurde im Vorfeld bereits eine Baugenehmigung durch die zuständige Baurechtsbehörde erteilt. Dieses Gebäude wurde deshalb nur als Hindernis in die Berechnung integriert.

8.1 Verkehrslärm - bestehendes westliches Wohngebiet (außerhalb Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes)

Da der Geltungsbereich der Bebauungsplansänderung direkt an der B 16 liegt, wirken erhebliche Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet ein. Zur Reduzierung der Lärmpegel der Straßenverkehrslärmimmissionen der westlich an den Bebauungsplan angrenzenden Wohngebäude wurde eine Kombination aus Gebäuden und Garagen bzw. angrenzenden Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt. Die Höhe der zusätzlich notwendigen Lärmschutzwand im Norden wurde so berechnet, daß die Richtwerte der DIN 18005 für Straßenverkehrslärmimmissionen von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Wohnhäuser mit Ausnahme des nördlichsten eingehalten werden.

Es ist erforderlich, die bereits gebaute Lärmschutzwandkombination (3,70 m) direkt an die südliche Garagenwand im Allgemeinen Wohngebiet 2 anzuschließen. Zusammen mit den

Garagen, dem geplanten Wohnhaus, weiteren Garagen und den dazwischen liegenden 2,45 m hohen Schallschutzwänden ist das westlich gelegene Wohngebiet vor Straßenverkehrslärmimmissionen geschützt (vgl. Berechnung 1). Das nördlichste Gebäude an der Raiffeisenstraße kann durch seine exponierte Lage nachts nicht ausreichend vor Straßenverkehrslärm geschützt werden (Einmündungsbereich Raiffeisenstraße - B 16). Es treten Überschreitungen von 1 - 2 dB(A) auf. Für dieses Gebäude wird empfohlen, bei evtl. Umbauten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die West- und Südfassade zu orientieren.

Durch die Planzeichen in der Bebauungsplanzeichnung ist die Lage der Schallschutzwände, der Gebäudefassaden und Garagen zwingend festgesetzt. Abweichende Bauausführungen beeinträchtigen die Schallschutzfunktionen.

Bei der Materialgestaltung der Lärmschutzwand ist auf die Integration ins Orts- und Landschaftsbild zu achten. Der dörfliche Charakter sollte erhalten bleiben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine zusätzliche Überprüfung der schalltechnischen Auswirkung der Anlieferung nördlich des Einkaufsmarktes notwendig. Der Richtwert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete muß eingehalten werden.

Bei der Berechnung der Lärmemissionen wurde der Hindernishöhe der Hauptgebäude die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestdachneigung zugrundegelegt. Steilere Dächer bewirken eine weitere Optimierung der immissionsschutzrechtlichen Situation im rückwärtigen Bereich.

8.2 Verkehrslärm - Mischgebiet und WA₃

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf die an die B 16 angrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanumgriffes ergab die höchsten Schallimmissionen im Bereich des 1. Obergeschosses (Reihenhäuser: 4,75 m, Einkaufsmarkt: 5,20 m über Fahrbahnoberkante). Im folgenden werden die Werte des 1. Obergeschosses als lautesten Bereich der Berechnung zugrundegelegt.

8.2.1 Mischgebiet

Auf das geplante Gebäude im Mischgebiet wirkt auf der lärmzugewandten Seite (Ostseite) ein Außenschallpegel von 70 dB(A) tags ein. Lt. VDI 2719 darf der Innenschallpegel Werte von tags 35 dB(A) (für Wohnräume) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich ein notwendiges bewertetes Schalldämmmaß von 38 dB(A). Da sich auf der straßenzugewandten Seite keine Schlafzimmer befinden, sind die nächtlichen Straßenverkehrslärmimmissionen in diesem Bereich zu vernachlässigen. Bei einem Wand-Fenster-Verhältnis von 80 % : 20 % und 36,5 cm starken Hochlochziegeln (beidseitig verputzt) mit einem Schalldämmmaß von mindestens 52 dB(A) wird das geforderte bewertete Schalldämmmaß eingehalten. Voraussetzung sind Fenster der Schallschutzklasse 4.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich ein Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB(A). Sie erfüllen damit die geforderte Schalldämmung von 38 dB(A). Diese Berechnung berücksichtigt jedoch keine Lüftung durch Spaltlüftstellung, eine stoßweise Belüftung kann jedoch für die Räume hingenommen werden.

Im Bereich der Nordfassade wirkt im 1. Obergeschoß, als am stärksten belasteten Bereich, ein Außenschallpegel von 58 dB(A) nachts. Da der Innenschallpegel der VDI 2719 nicht überschritten werden darf (30 dB(A) für Schlaf- und Kinderzimmer), ergibt sich ein notwendiges bewertetes Schalldämmmaß von 33 dB(A). 36,5 cm dicke Hochlochziegel (beidseitig verputzt, Schalldämmmaß mindestens 52 dB(A)) und Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmung mindestens 35 dB(A)) besitzen bei einem Wand-/Fensterverhältnis von

80 % : 20 % gemäß VDI 2719 ein Schalldämmmaß von 42 dB(A). Sie erfüllen damit die geforderte Schalldämmung von 33 dB(A). Diese Berechnung berücksichtigt jedoch keine Lüftung über Fensteröffnungen. Fenster in Spaltlüftstellung erreichen nur ein bewertetes Schalldämmmaß von 15 dB(A). Bei Berücksichtigung des niedrigeren bewerteten Schalldämmmaßes für gekippte Fenster von 15 dB(A) werden nur noch Schalldämmmaße von 22 dB(A) erreicht. Die geforderte Schalldämmung von 33 dB(A) ist somit nicht gewährleistet. Aufgrund dieser Berechnungen ist es notwendig, in den Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern zur Nordfassade schalldämmende, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

An der Südfassade des Gebäudes wirkt im 1. Obergeschoß ein Außenschallpegel von 63 dB(A) tags ein. Ohne Überschreitung der Innenschallpegel ergibt sich ein notwendiges bewertetes Schalldämmmaß für Wohnräume von 32 dB(A). Bei einem Wand-Fenster-Verhältnis von 80 % : 20 % und 36,5 cm dicken Hochlochziegeln (beidseitig verputzt, Schalldämmmaß mindestens 52 dB(A) bzw. Fenstern der Schallschutzklasse 3) ergibt sich ein bewertetes Schalldämmmaß von 42 dB(A). Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß von 32 dB(A) wird somit eingehalten. In diesem Bereich ist eine Belüftung über Stoßbelüftung vorgesehen.

An der Südfassade des Gebäudes wirkt nachts ein Außenschallpegel von 54 dB(A). Um die Innenschallpegel nach VDI 2719 nicht zu überschreiben (30 dB(A) für Schlafräume), ergibt sich ein bewertetes Schalldämmmaß von 28 dB(A). 36,5 cm dicke Hochlochziegel (beidseitig verputzt, Schalldämmmaß mindestens 52 dB(A) und Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß mindestens 35 dB(A))) besitzen bei einem Wand-/Fenster-Verhältnis von 80 % : 20 % gemäß VDI 2719 ein Schalldämmmaß von 33 dB(A). Sie erfüllen damit die geforderte Schalldämmung von 28 dB(A). Diese Berechnung berücksichtigt jedoch keine Lüftung über Fensteröffnungen. In Schlaf- und Kinderzimmern an der Südfassade wird eine schalldämmende, fensterunabhängige Belüftungseinrichtung notwendig.

Die Ausführungen über Wohn- und Schlafräume im Bereich des Mischgebietes gelten nur für die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Bereich des Erdgeschosses befinden sich an der Ostseite und Nord- bzw. Südseite keine Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Fenster an der Ostfassade nicht zulässig und Aufenthaltsräume von Personal auf die Westseite zu orientieren sind. Genauere Berechnungen des notwendigen Schalldämmmaßes und der Schalldämmmaße der Außenwände sind nicht notwendig.

Im Zuge der Baugenehmigung ist der Nachweis zu bringen, daß durch die Anlieferung des Einkaufsmarktes die Richtwerte im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden.

8.2.2 WA₃

Auf die Reihenhäuser wirkt auf der lärmzugewandten Seite (Ostseite) ein Außenschallpegel von 55 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Laut VDI 2719 darf der Innenschallpegel Werte von tags 35 dB(A) (für Wohnräume) und nachts 30 dB(A) (für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich ein notwendiges bewertetes Schalldämmmaß für Schlafräume im 1. Obergeschoß von 28 dB(A).

36,5 cm dicke Hochlochziegel (beidseitig verputzt, Schalldämmmaß mindestens 52 dB(A)) und Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß mindestens 35 dB(A)) besitzen bei einem Wand-/Fensterverhältnis von 80 % : 20 % gemäß VDI 2719 ein Schalldämmmaß der Außenbauteile von 42 dB(A). Sie erfüllen damit die geforderte Schalldämmung von 28 dB(A). Diese Berechnung berücksichtigt jedoch keine Lüftung über Fensteröffnungen. Fenster in Spaltlüftstellung erreichen nur ein bewertetes Schalldämmmaß von 15 dB(A).

Bei Berücksichtigung des niedrigeren bewerteten Schalldämmmaßes für gekippte Fenster von 15 dB(A) (anstatt 35 dB(A) geschlossen) werden nur noch Schalldämmmaße von 22 dB(A) erreicht. Die geforderte Schalldämmung von 28 dB(A) ist somit nicht gewährleistet. Aufgrund dieser Berechnungen ist es notwendig, in den Schlaf- bzw. Kinderzimmern, die nach Osten orientiert sind, schalldämmende, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Bereich der Nord- und Südfassade sind keine Fensteröffnungen von Ruheräumen vorgesehen. Eine Berechnung des bewerteten Schalldämmmaßes ist nicht erforderlich.

Auf eine fensterunabhängige Belüftungseinrichtung der Schlafzimmer könnte bei dem nördlichen und südlichen Reihenendhaus verzichtet werden, wenn die Schlafzimmerfenster nach Norden oder Süden orientiert würden (siehe Anlage 2)

9. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Baugebietes an die Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal.

Die Ausführung der Abwasserentsorgungsanlagen erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Der Hauptsammler und die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes sind für die zusätzliche Schmutzwasserrate hydraulisch ausreichend ausgelegt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muß sichergestellt sein, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert wird. Bei punktueller Versickerung ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Wo möglich, sollte eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen. Dies könnte beispielsweise bei der Anordnung von Park- und Abstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, daß ein breitflächiges Abfließen des Niederschlagswasser über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt.

Für Stellplätze (insbesondere die Stellplätze des Einzelhandelsmarktes) wird im Bebauungsplan ein wasserdurchlässiger Belag (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) empfohlen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Lechwerke Augsburg vorgenommen. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

10. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf hierzu ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

11. Planungsstatistik

Gesamtfläche:	ca.	4799 m ²	100 %
Verkehrsfläche, incl. Bushaltestelle	ca.	1348 m ²	28 %
Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen:	ca.	352 m ²	7,3 %
Private Grünfläche, Eingrünung von Baugebieten	ca.	215 m ²	4,5 %
Nettobauland:	ca.	2884 m ²	60,2 %

12. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Baulandumlegung erforderlich. Die Gemeinde bedient sich eines Erschließungsträgers, der auch die freiwillige Baulandumlegung durchführt.

13. Träger öffentlicher Belange

Am Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan werden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Kreisbrandrat des Landkreises Günzburg, Siegbert Wieser
2. Kreisheimatpfleger für den Landkreis Günzburg/Nord, Josef Weizenegger
3. Landratsamt Günzburg
4. Straßenbauamt Neu-Ulm
5. Vermessungsamt Günzburg

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanentwurf vom 29.03.1994

2. Bebauungsplanentwurf vom 31.05.1994

Begründung vom 31.05.1994

15. Anlagen

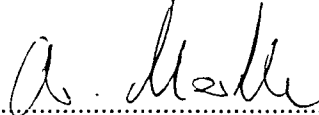
1. Berechnung der Lärmimmissionen der Bundesstraße B 16 auf das bestehende Wohngebiet unter Berücksichtigung der vorgelagerten Bebauung und der Lärmschutzeinrichtungen mit Anhang 1 - 5
2. Berechnung der Verkehrslärmemissionen B 16 und der Schalldämmung der Außenwände des Einkaufsmarktes und der Reihenhäuser gemäß VDI 2719 mit Anlagen 1 - 8

16. Entwurfsverfasser

Kling Consult
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel.: 08282/94-0
Fax: 08282/94-110

Abteilung Raumordnungsplanung




.....
Bearbeiterin:
Dipl.-Ing. (FH) Christine Merkle.



.....
Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hans-Günter Kanderske

Krumbach, den 31.05.1994

Kötz, den 22.08.1994



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister
Jost, 2. Bgm