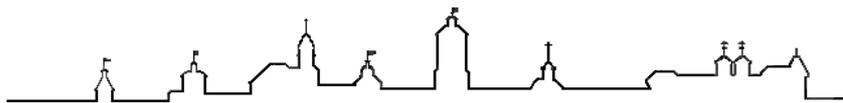


Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan:

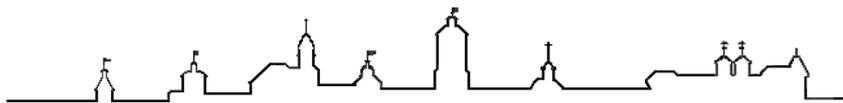
A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans
		Bestandteile dieses Bebauungsplans sind – die Festsetzungen in der beigefügten Planzeichnung vom 25.04.2000 und im nachstehenden Text, – die in Text und Planzeichnung aufgenommenen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen, – die Begründung, die aus der Fassung vom 25.04.2000 und den in nachstehendem Text enthaltenen Empfehlungen besteht.
		§ 2 Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet	(1) Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Absatz 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. (2) Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Absatz 3 BauNVO sind n i c h t Bestandteil dieses Bebauungsplans.
WA1	Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets, in dem § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 1 und § 10 Absätze 1 und 3 gelten	
WA2	Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets, in dem § 3 Absatz 3 und § 4 Absatz 2 gelten	
		§ 3 Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl maximal 0,4	(1) Höchstens vier Zehntel der Fläche jedes Baugrundstücks dürfen im Sinne von § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden
		(2) Spezielle Festsetzungen für WA1:
Ⓜ	Zwei Vollgeschosse zwingend	Es sind innerhalb der Baugrenzen nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.



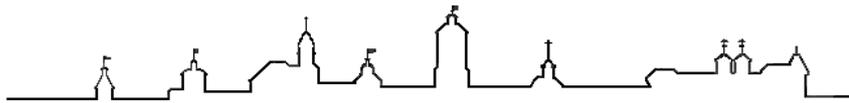
Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
0,8	Geschossflächenzahl maximal 0,8	Die anrechenbare Geschossfläche (§ 20 BauNVO) darf je Baugrundstück acht Zehntel der Grundstücksfläche nicht übersteigen..
		(3) Spezielle Festsetzungen für WA2:
III	Höchstens drei Vollgeschosse	Es sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig.
1,2	Geschossflächenzahl maximal 1,2	Die anrechenbare Geschossfläche (§ 20 BauNVO) darf je Baugrundstück zwölf Zehntel der Grundstücksfläche nicht übersteigen..
		§ 4 Bauweise
	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen	(1) Im WA1 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig
O	Alle Hausformen der offenen Bauweise	(2) Im WA2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig
		§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude
-----	Baugrenze	(1) Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Wintergärten, Hauseingänge und Erker, die maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen, dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Bei Hausgruppen oder Doppelhäusern ist hierbei nicht auf deren Gesamtlänge, sondern auf die Länge des einzelnen Gebäudes abzustellen.
	Firstrichtung	(2) Die Hauptfirstrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen muss so verlaufen, wie dies durch die in der Planzeichnung eingetragenen Pfeile vorgegeben wird.



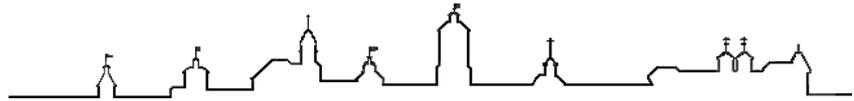
Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		§ 6 Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Nur für Fußgängerverkehr	
		§ 7 Grünflächen; Anpflanzungen
	Grünflächen	(1) Die Grünflächen sind öffentlich.
	Spielplatz	(2) Auf der als Spielplatz gekennzeichneten Grünfläche ist ein öffentlicher Kinderspielplatz anzulegen.
	Baum zu pflanzen	(1) Wo die Planzeichnung die Pflanzung eines Baumes festsetzt, ist eine der folgenden Arten zu pflanzen: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Holzapfel (<i>Malus silvestris</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
	Zu erhaltender Baumbestand	
		(3) Stirbt eine nach diesem Bebauungsplan zu erhaltende oder neu zu setzende Anpflanzung ab, ist spätestens innerhalb eines Jahres an der selben Stelle ein Ersatz gleicher Art zu pflanzen; das gleiche gilt, wenn eine solche Ersatzpflanzung abstirbt.
		(4) Für die durch diesen Bebauungsplan vorgeschriebenen Anpflanzungen ist mindestens 3 Jahre altes Pflanzgut zu verwenden.
		§ 8 Abstellen von Kraftfahrzeugen
	Fläche für unbebaute Stellplätze	(1) Als nichtöffentliche Kraftfahrzeug-Stellplätze dürfen



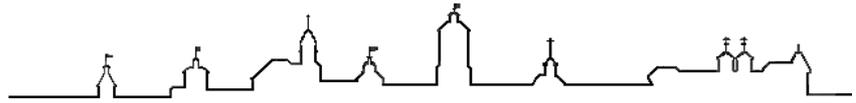
Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		nur die mit „St“ gekennzeichneten Flächen genutzt werden.
	Flächen für Garagen und Carports	(2) Garagen einschließlich Carports dürfen nur auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
	Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze	(3) Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze dürfen nur auf den mit „GGa“ oder „GSt“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
		§ 9 Lärmschutz
	Lärmschutzwand	(1) Die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand muss vollständig errichtet sein, bevor innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans der erste Wohnungsneubau bezugsfertig ist. Sie muss eine Höhe von 3,50 m über vorhandenem Gelände aufweisen und auf eine Schalldämmung von mindestens 25 Dezibel ausgelegt sein. Soweit an der selben Stelle eine Gebäudewand mit gleicher Schalldämmwirkung vorhanden ist, kann diese als Teil der Lärmschutzwand verwendet werden. Die Nordseite der Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.
	Passiver Schallschutz erforderlich	(2) Soweit nach der Planzeichnung passiver Schallschutz erforderlich ist, sind im nachstehend beschriebenen Umfang Fenster und Türen der Außenwände schalldämmend auszuführen: – an den Südseiten der Gebäude die Fenster und Türen im Obergeschoss und Dachgeschoss; – an den West- und Ostseiten der Gebäude die Fenster und Türen im Dachgeschoss sowie in der südlichen Hälfte des Obergeschosses. Hierbei ist für Kinderzimmer Schallschutzklasse 4 erforderlich, für andere Aufenthaltsräume Schallschutzklasse 3. Rollladenkästen an den vorgenannten Fenstern und Türen müssen auf ein Schalldämm-Maß von mindestens 35 Dezibel ausgelegt sein.
		§ 10 Baugestaltung
		(1) In den mit WA1 gekennzeichneten Bereichen müssen beide Vollgeschosse zur Gänze unterhalb des Ansatzes der Dachtraufe liegen.
SD	Satteldach	(2) Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 42° zulässig, bei



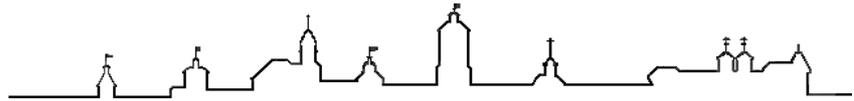
Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		Garagen und sonstigen Nebengebäuden außerdem auch begrünte Flachdächer. Aneinandergebaute Garagen und sonstige Nebengebäude müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
		(3) Im WA1 darf je Dachseite des einzelnen Gebäudes einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses höchstens eine Gaube errichtet werden.
		(4) Die Breite von Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Ihr Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen
		(5) Zur Dacheindeckung dürfen nur Platten in der Form und Größe von Flach-, Hohl- oder Falzziegeln und in naturroten bis rotbraunen Farbtönen verwendet.
		(6) Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straße hin nicht zugelassen.
		§ 11 Geltungsbereich
		(1) Dieser Bebauungsplan erfasst die Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Fl.Nr. 1704 und 1704/1.
		(2) Sein Geltungsbereich wird von einer Linie umschlossen, die wie folgt verläuft: Sie beginnt am südwestlichen Ende der Altvaterstraße, verläuft von dort entlang der Südgrenze der Altvaterstraße nach Osten bis zur Nordwestecke der Fl.Nr. 1705 , wendet sich an dieser Ecke nach Süden und verläuft entlang der Westgrenze und der anschließenden Südgrenze des vorgenannten Grundstücks bis zur Nordwestecke der Fl.Nr. 1706/1 , wendet sich an dieser Ecke wieder nach Süden und verläuft entlang der Westgrenze des letztgenannten Grundstücks bis zu dessen Südwestecke, schwenkt hier nach Westen und führt entlang der Nordgrenze und der anschließenden Westgrenze der Fl.Nr. 1702/5 bis zur Nordostecke der Fl.Nr. 1702/13 , wendet sich an dieser Ecke wieder nach Westen und verläuft entlang der Nordgrenze des letztgenannten Grundstücks bis zu deren Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Kötzer Wegs, um dann dieser nach Norden zu folgen, bis sie an der Einmündung der Altvaterstraße auf den Ausgangspunkt trifft.
■ ■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(3) Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich vorrangig aus der Aufzählung der Flurstücke in Absatz 1. Diese Aufzählung



Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

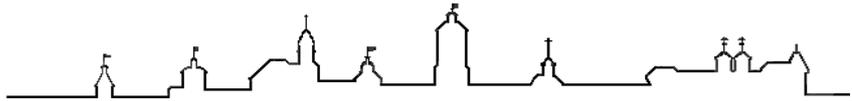
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		wird ergänzt durch die Gebietsbeschreibung in Absatz 2. Die Gebietsbeschreibung wird zusätzlich verdeutlicht durch die in der Planzeichnung eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Maßgebend ist hierbei die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
-•••-	Abgrenzung zwischen Teilbereichen des Bebauungsplans mit unterschiedlichen Festsetzungen	



Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

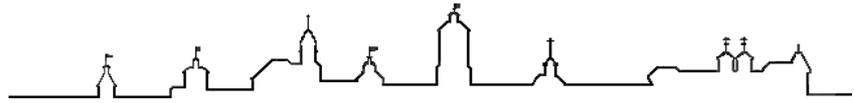
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		<p>Denkmalschutz</p> <p>Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:</p> <p>Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.</p> <p>Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.</p>



Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

		<p>In Teilgebieten des Plangebiets des ehemaligen Waschek-Geländes ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dieses Thema behandelt.</p> <p>Es liegt dementsprechend ein Gutachten vor.</p>
		<p>Empfohlene Artenliste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Holzapfel (<i>Malus silvestris</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)</p> <p>Gemeiner Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Korbweide (<i>Salix viminalis</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Wolliger Schneeball (<i>Vibumum lantana</i>) Wasserschneeball (<i>Vibumum opulus</i>)</p> <p>Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Perlmutterstrauch (<i>Kolkwitzia amabilis</i>) Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>) Wildrosen (<i>Rosa canina</i>, <i>Rosa rubiginosa</i>, <i>Rosa rubrifolia</i>, <i>Rosa multiflora</i>) Flieder (<i>Syringa vulgaris</i> und in Sorten)</p>
<p>... - ... -</p>	<p>Bestehende Stromversorgungsleitung</p>	<p>Der im Plan nachrichtlich eingetragene Betonmast muss zur Versorgung des Plangebietes bestehen bleiben. Die im Planteil nachrichtlich eingetragenen 1-kV-Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebaut.</p>

Stadt Günzburg



Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

C) Verfahren:

Die Stadt Günzburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.10.1999 Nr. 165 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02. bis 31.03.2000 im Rathaus Günzburg öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 02.05.2000 Nr. 165 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und wird hiermit ausgefertigt.

STADT GÜNZBURG, den 25.07.2000
I.V

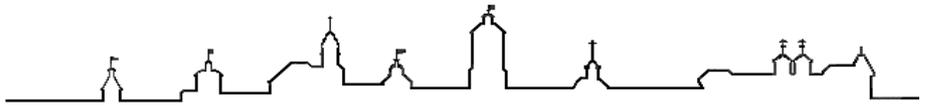
.....
Lang
Zweiter Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 02.09.2000 Nr. 202 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

STADT GÜNZBURG, den 06.09.2000
I.V

.....
Lang
Zweiter Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der Altvaterstraße“

Erforderlichkeit der Aufstellung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da im innerstädtischen Gebiet in Günzburg z.Zt. keine baureife Planung von Reihen- und Doppelhäusern vorhanden ist, die kurzfristig realisiert werden könnte, halten wir es für notwendig, das hier vorgestellte ehemalige Areal der Firma AKW zu bebauen.

Der hier geplante Wohnpark liegt stadtnah zwischen dem Kötzer Weg und dem Wasserburger Weg, südlich der Altvaterstraße, auf dem ehemaligen AKW Gelände. Außer den 2 direkt angrenzenden gewerblichen Betrieben (Schreinerei und Gaststätte) ist die Umgebung überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Das Gelände ist bereits von Norden, Osten, Westen und nach dem südlichen Gewerbestreifen mit Wohnbebauung umgeben. Auch hier befinden sich Geschosswohnungen, sowie Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Erschließung – Straßen

Beim neu zu errichtenden Wohnpark soll die Erschließung, die eine Zufahrt vorsieht, über die Altvaterstraße erfolgen.

Die innere Erschließung verfügt über einen mittig liegenden Platz (Grünfläche), der durch seine zentrale Lage, als Bürgertreff dient. Der südlich davon gelegene Spielplatz, ist von dort aus auch bequem einzusehen.

Auch können Müll, Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge die Insel großzügig umfahren.

Straßen, Fußwege und Stichstraßen mit Wendehämmer tragen in dem geschlossenen Wohnpark zu einer großzügigen verkehrsberuhigenden Situation bei.

Der Investor schließt einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Günzburg, der die Beleuchtung an der Altvaterstraße, und innerhalb des Wohnparks nach den Vorgaben der LEW beinhaltet.

Städtebauliches Konzept

Die Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern, die von der Besonnung nach Südwesten ausgerichtet sind und über ausreichend große Grundstücke verfügen, sollen dem Umfeld angepasst und in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach erbaut werden.

Durch eine Wohnfläche von 110 m² und einer möglichen Erweiterung des Dachspitzes auf 138 m² soll hier auch kinderreichen Familien zu einem günstigen Eigentum verholfen werden. Garagen und Stellplätze sind überwiegend den Baugrundstücken direkt zugeordnet.

Die Bebauung entlang der Altvaterstraße wird durch zwei Zeilen gebildet, um den bereits vorhandenen Geschosswohnungsbauten Rechnung zu tragen.



Das städtebauliche Konzept sieht eine Zweigeschossigkeit für die Doppel- und Reihenhäuser vor. In der Umgebung sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden. Um diese einheitliche, mit der gebauten Umgebung harmonisierende Bebauung realisieren zu können, wird die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit für erforderlich gehalten.

Ver- und Entsorgung, Grundwasserschutz

Das Dachflächenwasser wird auf den einzelnen Grundstücken versickert, das Niederschlagswasser der Straßen- und Gehwegflächen werden in der dafür vorgesehenen Rinne dem städtischen Kanal zugeführt.

Das Baugebiet soll an das städtische Trinkwassernetz angeschlossen werden.
Die Abwässer sollen in das städtische Kanalnetz (Mischsystem) entsorgt werden.

Die gesamte Ver- und Entsorgung wird von den Stadtwerken selbst geplant und durchgeführt, nach Fertigstellung geht die Anlage auf die Stadt über.

Altlasten

Das Gelände wurde von 1964 bis 1997 durch das Büro Waschek mit angrenzendem Bohrbetrieb genutzt. Auf dem Gelände befanden sich neben dem Hauptgebäude zwei Hallen in denen der Werkstattbetrieb zur Wartung und Reparatur der Bohrgeräte untergebracht war.

Bereits im Jahr 1997 wurde durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. G. Ulrich eine „Orientierende Altlastenerkundung“ mit einem 24-stündigem Pumpversuch durchgeführt. Die damals entnommenen Grundwasserproben erwiesen sich als unbelastet. Im Januar 2000 wurde erneut ein 24-stündiger Pumpversuch durchgeführt, der wiederum keine Belastung des Grundwassers ergab.

Generell ist aufgrund der langjährigen Nutzung der Freiflächen davon auszugehen, dass lokal begrenzt verunreinigte Bodenbereiche existieren, die erst bei Aushubarbeiten entdeckt werden. Es sind deshalb Sanierungsmaßnahmen der ungesättigten Bodenzone erforderlich. Belastete Bodenbereiche können auf einfache Weise ausgekoffert und einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

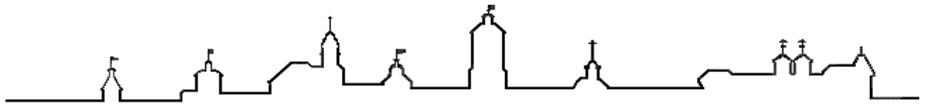
Grünordnung

Das Gebiet ist bereits im westlichen Teil mit Baumgruppen (Pappeln, Ahorn, Birken) bepflanzt, diese bleiben erhalten.

Im nördlichen Teil, entlang der Altvaterstraße sind die vorhandenen Pappeln zu fällen, da diese nicht erhaltungswürdig sind, und auch ihre Wurzeln bereits Schäden bei Gehsteig und Straße verursachen.

Hier wird Ersatzpflanzung mit heimischen Gehölzen angeordnet.

Die geplante Schallschutzwand zum benachbarten Schreinereibetrieb wird mit Kletterpflanzen versehen.



Innerhalb der privaten Gärten sind keine Festsetzungen vorgesehen. Die Praxis hat gezeigt, dass Festsetzungen für die privaten Gartenbereiche einerseits oft von den Eigentümern nicht beachtet werden, andererseits ihre Durchsetzung und Kontrolle äußerst schwierig ist. Von Seiten der Stadtplanung wird deshalb vermehrt auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes Wert gelegt.

Im öffentlichen Raum und angrenzend an die Straßenflächen, sowie auf der Fläche „Bürgertreff“, werden wie im Bebauungsplan festgesetzt, heimische Bäume und Sträucher angepflanzt.

Schallschutz

Im als Anhang dieser Begründung beigefügtem Schallgutachten der Firma tecum vom 14.02.2000 sind die Geräuschimmissionen der südlich des Planungsgebietes liegenden Schreinerei Burghart untersucht und beurteilt worden.

Auf eine schalltechnische Untersuchung des ebenfalls südlich angrenzenden Gaststättenbetriebes mit Kegelbahnen wurde verzichtet, weil im Zuge des damaligen Genehmigungsverfahrens für den Einbau von 8 Kegelbahnen folgende stichwortartig zusammengefasste Auflagen zum Schallschutz in der Baugenehmigung gemacht wurden:

- Schutz gegen die Weiterleitung von Körperschall durch die Kegelbahn, Immissionsrichtwert nachts: 25 dB (A).
- Schallschutzfenster der Klasse 3 für die Kegelbahn.
- Schallschutzwand, mindestens 3,50 m hoch, entlang der Ostgrenze und teilweise Nordgrenze des Grundstücks Flnr. 1702/5 für den Bereich des Parkplatzes.

Die größte Lärmquelle auf dem Grundstück der Schreinerei ist die im Freien betätigte Kreissäge. Nach Aussagen des Schreinereibetreibers wird diese an weniger als 10 Tage im Jahr länger als 17 Minuten betrieben. Es kann für diesen Fall von einem seltenen Betriebszustand gesprochen werden. In der Abwägung zur städtebaulichen Planung wurden die Regelungen der TA Lärm herangezogen, die die sog. seltenen Ereignisse definiert. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 70 db (A) in diesem Fall nicht erreicht werden, wird davon ausgegangen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an der geplanten Wohnbebauung nicht zu befürchten sind.

Beim üblichen Betrieb der Schreinerei gemäß den Geräuschbeschreibungen des Gutachtens, sind lediglich an den Obergeschossen der südwestlichen Gebäude die Werte geringfügig überschritten.

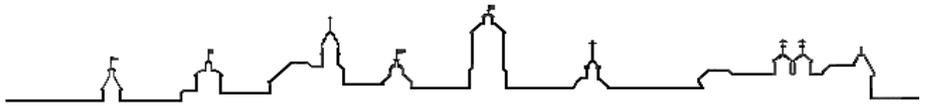
Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen, vor allem für den Betriebszustand der oben beschriebenen „seltenen Ereignisse“ werden folgende Schallschutzmaßnahmen getroffen:

- Schallschutzwand, zum Schutz der Erdgeschoss- und Gartenbereiche

Aus Schallschutzgründen sollte diese so hoch wie möglich sein. Städtebaulich vertretbar ist noch die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 3,50 m. Die Wand wird auf der gesamten südlichen Grenze des Planungsgebietes festgesetzt, und kann auch als Gebäudewand hergestellt werden.

- Schallschutzfenster, zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den Ober- und Dachgeschossen

Laut Gutachten ist es ausreichend, für die südwestlichen Baufelder Schallschutzfenster festzusetzen. Die bestehenden Grenzgebäude der Kegelbahnanlage „Tannenhof“ sind im Gutachten nicht für Schallschutzmaßnahmen herangezogen worden.



Flächenbilanz

1. Öffentliche Flächen

Straßen -Erschließungsstraße	ca. 428 m ²	
-Stichstraße	ca. 519 m ²	
insgesamt		ca. 947 m ²
		ca. 77 m ²
Grünflächen -Kinderspielplatz	ca. 115 m ²	
Bürgertreff	ca. 103 m ²	
insgesamt		ca. 218 m ²
Öffentliche Fläche insgesamt		ca. 1.242 m²

2. Private Flächen

Bauflächen - Baufelder A	ca. 703 m ²	
- Baufelder B	ca. 1103 m ²	
- Baufelder C	ca. 403 m ²	
- Baufelder D	ca. 1004 m ²	
- Baufelder E	ca. 1367 m ²	
Baufläche insgesamt		ca. 4580 m ²
Gemeinschaftsfläche - Garagen		ca. 396 m ²
Insgesamt		ca. 4976 m²
Private Fläche insgesamt		ca. 4.976 m²

3. Öffentliche und Private Fläche gesamt ca. 6.218 m²

4. Größe der bestehenden Bebauung ca. 1.860 m²

5. Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 8.078 m²