

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan "PFAFFENMOOS, 1. Änderung"

Satzung

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I Seite 3486), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL. Seite 578, berichtigt Seite 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 GBL. Seite 860) hat der Gemeinderat am 14.07.1997 den Bebauungsplan "Pfaffenmoos 1. Änderung" im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.03.1996 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 30.04.1997, der den Plan vom 11.03.1996 vollinhaltlich ersetzt.

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom
die Begründung vom 04.03.1996 ergänzt.

08.07.1997, die

2. Ergänzendes Schallgutachten Nr. Ja/kl-1689 vom 28.02.1997 des Ingenieurbüro für
Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwider handelt.

§ 4

Außerkräftreten

Die zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 11.03.1996 treten mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Absatz 4 unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Desweiteren sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern innerhalb eines Jahres (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) beziehungsweise innerhalb von 7 Jahren (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) geltend zu machen.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung während den Dienststunden beim Bürgermeisteramt Reichenau, Hauptamt, Münsterplatz 2, 78479 Reichenau, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Reichenau, den 15.07.1997



**Steffens,
Bürgermeister**



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Pfaffenmoos, 1. Änderung"

Die Begründung zum Bebauungsplan "Pfaffenmoos", der am 11.03.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde, bleibt erhalten, da sie wie die übrigen Textteile des Bebauungsplanes weiterhin gelten.

Die vorliegende Begründung ergänzt die des Bebauungsplanes "Pfaffenmoos".

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da er die Grundzüge der Planung im Sinne von § 13 des BauGB nicht berührt.

Einziger Gegenstand der Änderung ist die Umwandlung der Nutzung von bisher zwei Mehrfamilienhäusern mit je 9 Wohnungen in 9 Reihenhäuser im südöstlichen Grundstücksteil.

Im Plan vom 30.04.1997 mit den zeichnerischen Festsetzungen (Rechtsplan) ist dies nachzuvollziehen.

Es spricht geradezu für den dringenden Wohnbedarf nach preiswertem Wohneigentum, daß die Nachfrage die Anzahl der zur Verfügung stehenden Reihenhäuser bei weitem übersteigt.

Aus diesem Grunde ist der Bauträger, der mit der Realisierung des Baugebietes "Pfaffenmoos" beauftragt wurde, an die Gemeinde herangetreten mit der Absicht, die geplanten zwei Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohnungen nicht zu realisieren und statt dessen 9 Reihenhäuser vorzusehen.

Bereits bei einem Bebauungsplan "Pfaffenmoos" waren 18 Reihenhäuser geplant, so daß nunmehr insgesamt 27 Einheiten an die Erwerbsinteressenten abgegeben werden können.

Reichenau, den 08.07.1997


Steffens
Bürgermeister



Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink Dipl.-Ing.

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
Meßstelle für Geräusch-Emissionen und -Immissionen gem. § 26 BImSchG

isw • Postfach 31 • 79275 Reute

Bürgermeisteramt
Ortsbauamt
z. Hd. Herrn Zimmermann
Postfach 60

78477 Reichenau



Bauakustik
Raumakustik
Immissionsschutz
Thermische Bauphysik

Postfach 31
79275 Reute
Telefon (0 76 41) 40 78
Telefax (0 76 41) 15 58

Hausadresse:
Schwarzwaldstraße 37
79276 Reute

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Datum
	07.02.97	Ja/kl-1689	Herr Dr. Jans	28.02.97

Geplanter Umbau einer bislang gewerblich genutzten Halle zur Sporthalle
- schalltechnische Beratung (Lärm-Immissionsschutz)

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

gemäß Ihrem o. g. Schreiben soll der Bebauungsplan "Pfaffenmoos" geringfügig geändert werden. Es ist geplant, das im Gutachten Nr. 1689/610 vom 09.11.95 mit "H" bezeichnete Gebäude um 3 m nach Südosten in Richtung des der Sporthalle zuzuordnenden Parkplatzes zu verschieben.

Da bereits bei der im genannten Gutachten zugrundegelegten geometrischen Anordnung des Gebäudes "H" die rechnerisch prognostizierte Lärmeinwirkung auf dieses Gebäude höher war als auf alle anderen Gebäude in der Umgebung der Sporthalle und außerdem bei einer angenommenen Sporthallennutzung bis 21.30 Uhr ausschließlich vor der dem Sporthallenparkplatz zugewandten Südostfassade von Haus "H" eine Immissionsrichtwert-Überschreitung vorlag, ist nachfolgend für diese schalltechnisch problematische Südostfassade unter Berücksichtigung der geänderten geometrischen Anordnung die Lärmeinwirkung zu prognostizieren und mit den maßgebenden Immissionsrichtwerten zu vergleichen. Erforderlichenfalls sind die bereits im Gutachten angegebenen Schallschutz-

maßnahmen geeignet zu modifizieren, um eine Einhaltung der jeweiligen Richtwerte sicherzustellen.

Da im genannten Gutachten eine Nutzung der Sporthalle während der Nachtzeit mit Ausnahme "seltener Ereignisse" im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung¹ ausgeschlossen wurde, wird im folgenden nur die schalltechnisch problematische Ruhezeit zwischen 20.00 und 22.00 Uhr berücksichtigt. Während des Zeitraums "tags, außerhalb der Ruhezeiten" ist unter den im Gutachten genannten Randbedingungen auch bei der geänderten geometrischen Anordnung des Gebäudes "H" eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes ausgeschlossen.

Wie eine rechnerische Ermittlung der Lärmeinwirkung auf die Südostfassade von Haus "H" ergab, führt eine Verschiebung des Gebäudes um 3,0 m nach Südosten zu einer Erhöhung des dem Sporthallenparkplatz zuzuordnenden Immissionsanteils um ca. 1 dB(A). Die übrigen, durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen sowie durch Vorgänge innerhalb der Halle verursachten Immissionen bleiben nahezu unverändert. In der folgenden Tabelle wird auf der Grundlage der im Gutachten genannten Randbedingungen der für die Südostfassade von Haus "H" ermittelte Immissionspegel bei einer angenommenen Sporthallennutzung bis 21.30 Uhr angegeben und mit den im Gutachten ermittelten Werten verglichen:

Nutzung des Parkplatzes	Immissionspegel in dB(A)	
	gemäß Gutachten	Haus "H" um 3 m nach SO verschoben
25 Pkw-Bewegungen/h	51,5	52,0
18 Pkw-Bewegungen/h*	49,9	50,3

*genutzt werden nur die 18 Stellplätze entlang des Südost- und Nordostrandes des Parkplatzes

¹Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV (07.91)
 "Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes"

Angegeben sind hier die Immissionspegel für das Obergeschoß, da dieses am stärksten von dem aus der bestimmungsgemäßen Nutzung der Sporthalle resultierenden Lärm betroffen ist.

Somit ergibt sich bei Sporthallennutzung bis 21.30 Uhr eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts um 2 dB(A). Auch die im Gutachten vorgeschlagene Absperrung der sieben dem Haus "H" nächstgelegenen, der Sporthalle zuzuordnenden Stellplätze stellt keine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts "tags, innerhalb der Ruhezeiten" von 50 dB(A) sicher.

ORGANISATORISCHE ODER TECHNISCHE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

In Anlehnung an die Ausführungen in Abschnitt 8 des Gutachtens kann mit wahlweise einer der folgenden Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung des Immissionsrichtwerts "tags, innerhalb der Ruhezeit" bei "normaler" Sporthallennutzung bis 21.30 Uhr - gesellige Veranstaltungen sind hier ausgenommen - sichergestellt werden:

- Verkleinern des Parkplatzes:
Gemäß dem "Garagenerlaß" des Landes Baden-Württemberg² ist für Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze je ein Stellplatz pro 50 m² Hallenfläche vorzusehen. Somit genügen im vorliegenden Fall 8 bis 9 Stellplätze. Rein rechnerisch wird eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts "tags, innerhalb der Ruhezeiten" vermieden, wenn maximal 15 Stellplätze entlang des Südost- oder Nordost-Randes des Parkplatzes oder maximal 12 Stellplätze bei deren gleichmäßiger Anordnung auf der gesamten zur Verfügung stehenden Parkplatzfläche genutzt werden. Die übrigen Stellplätze sind während des hier betrachteten "üblichen" Sportbetriebs abzusperren.
- Beginn von Veranstaltungen mit großer Teilnehmerzahl - entsprechend einer annähernden Vollbelegung des Parkplatzes - werktags spätestens um 20.00 Uhr. Damit wird erreicht, daß innerhalb der Ruhezeit (im Sinne der 18.

²Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Teil III 3
"Richtzahlen zum Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Garagenerlaß)" vom 20.07.73

BlmSchV) keine bzw. nur noch wenige Pkw anfahren. Sofern davon ausgegangen wird, daß innerhalb der Ruhezeit zwischen 20.00 und 22.00 Uhr maximal 25 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz erfolgen, wird der Immissionsrichtwert gerade eingehalten.

Ist keine dieser Maßnahmen erwünscht, so muß der aus dem Halleninnern über die Hallenaußenbauteile und insbesondere die Bauteilöffnungen abgestrahlte Lärm verringert werden. Folgende Möglichkeiten sind denkbar:

- Schließen der Fenster auf der Nordwestseite der Halle ab 20.00 Uhr. Dann ist allerdings der Einbau einer raumluftechnischen Anlage zu erwägen. Beispielsweise müßte bei Installation des Lüftungsgeräts innerhalb der Halle, angenommener Außenluft-Ansaugöffnung auf der Nordostseite der Halle und Fortluftöffnung auf dem Dach der den beiden Luftöffnungen zuzuordnende Schalleistungspegel auf einen Wert von jeweils $L_w \leq 70$ dB(A) begrenzt werden.
- Keine lärmintensiven Mannschaftsspiele mit großer Teilnehmerzahl o. ä. nach 20.00 Uhr.

Diese zwei Alternativen stellen jedoch (rechnerisch) eine Einhaltung des Immissionsrichtwerts "tags, innerhalb der Ruhezeiten" nur sicher, wenn gleichzeitig die Anzahl der Stellplätze auf dem Parkplatz um 3 reduziert wird. Ansonsten ergibt sich eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwerts um maximal 0,4 dB(A).

"PASSIVE" SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

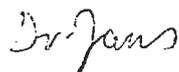
Die von Ihnen vorgeschlagene "passive" Schallschutzmaßnahme, d. h. der Einsatz von Schallschutzfenstern in der Südostfassade von Haus "H", kann eine unzulässige Überschreitung des Immissionsrichtwerts nicht verhindern, da gemäß dem Anhang zur Sportanlagenlärmschutzverordnung die jeweiligen Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden, "... etwa 0,5 m vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fenster eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung ..." einzuhalten sind.

Falls die hier lediglich vor der Südostfassade von Haus "H" vorliegende Überschreitung des Immissionsrichtwerts "tags, innerhalb der Ruhezeiten" jedoch toleriert werden soll, ist zumindest durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung sicherzustellen, daß die in das Gebäudeinnere übertragenen, der Sportanlage zuzuordnenden Geräusche auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden in Tabelle 8 der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109³ in Abhängigkeit von der Raumnutzung und von der Zuordnung der betreffenden Fassade zu einem der dort definierten "Lärmpegelbereiche" angegeben.

Bei einem Beurteilungspegel "tags" von $L_{r,t} = 52$ dB(A), wie er oben für den Beurteilungszeitraum zwischen 20.00 und 22.00 Uhr angegeben wurde, ist im vorliegenden Fall der Südostfassade von Haus "H" der Lärmpegelbereich I zuzuordnen. D. h., die Fassade muß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 im Bereich von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen. Diese schalltechnische Anforderung wird jedoch von praktisch allen bauüblichen Konstruktionselementen erfüllt. Auch Fenster, welche den aktuellen Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz genügen, weisen in der Regel ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w \geq 30$ dB auf.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


(Dr. Jans)

³DIN 4109 (11.89/08.92)
"Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise"

Aktenvermerk

Bebauungsplan "Pfaffenmoos"

hier: Bebauungsplan-Änderung im nordöstlichen Teil (anstelle von 2 Mehrfamilienhäusern 11 Reihenhäuser)

Die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung bringt eine Verschiebung der südöstlichen Bauflucht um ca. 3,00 m nach Südosten in die Nähe der der Sporthalle zugewiesenen Parkplätze mit sich. Aus diesem Grunde wurde das Ingenieurbüro für Schall und Wärmeschutz Wolfgang Rink ISW gebeten, das bestehende schalltechnische Gutachten der neuen Situation angepasst zu erweitern. Mit Schreiben vom 28.2.1997 ging diese gutachtliche Äusserung bei der Gemeinde Reichenau ein. Die Zusammenfassung ergibt bei "normaler Sporthallenbenutzung bis 21.30 Uhr" folgendes Bild:

1. Verkleinern des Parkplatzes

Es wird vorgeschlagen, die den Häusern am nächsten gelegenen Parkplätze während des normalen Sportbetriebes abzusperren. Dies ist bereits so vorgesehen, da die Anzahl der Parkplätze aus den wenigen geselligen Veranstaltungen resultiert.

2. Beginn von Veranstaltungen mit großer Teilnehmerzahl werktags spätestens um 20.00 Uhr.

Von diesem Fall ist auszugehen, da ja um 21.30 Uhr die sportlichen Aktivitäten eingestellt werden müssen.

3. Schließen der Fenster auf der Nordwestseite der Halle ab 20.00 Uhr

Diese Forderung kann nur teilweise erfüllt werden.

4. Keine lärmintensiven Mannschaftsspiele mit großer Teilnehmerzahl nach 20.00 Uhr

Dieser Fall dürfte ebenfalls in der Regel nicht auftreten, da es sich hier um eine Kleinsporthalle handelt, welche hauptsächlich für den Vereinssport und den Trainingsbetrieb gedacht ist.

Im Gutachten wird ausdrücklich erwähnt, daß eine dieser Maßnahmen ausreicht, damit der zulässige Immissionspegel in dB (A) am betrachteten Giebel nicht überschritten wird.

Es wird somit festgestellt, daß die Forderungen 1., 2. und 4. beim "normalen Sportbetrieb" eingehalten werden und deshalb die zulässigen Werte des Immissionspegel in dB (A) nicht überschritten werden.

Gleichwohl wird der Familienheim Radolfzell empfohlen, die Käufer des entsprechenden Giebelhauses auf die Problematik aufmerksam zu machen, damit von Bauherrenseite aus gegebenenfalls noch zusätzliche schalldämmende Konstruktionselemente wie Wände und Fenster vorgesehen werden können.

Reichenau, den 20. März 1997



Zimmermann, Ortsbaumeister