

AKUSTISCHES GUTACHTEN

A 75278/5225

Nummer

Thema

**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
„Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“, Neu-Anspach**

AUFTRAGGEBER

Opel Jäger, Familie Jäger
vertreten durch HGI Die Makler
Schwedenpfad 2
61348 Bad Homburg v.d.H.

BEZUG



1. Auftrag vom 30.11.2018
2. B-Plan Entwurf, Stand 15.08.2018

**INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK
mbH & Co. KG**

W. Teuber S. Friebe

04.02.2019

DATUM

DIPL.-ING. W. TEUBER

DIPL.-ING. S. FRIEBE

Amtlich anerkannte Güte- und Eignungsprüfstelle
im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren,
Nachweisberechtigung für den Schallschutz
(Sc-879A-IngKH)

Obere Zeil 4 61440 Oberursel T 06171/75031 F 06171/85483

Das Gutachten besteht aus 25 Seiten und 12 Anlagen

Anschriften

Objekt: Bebauungsplan
„Altkönigstraße / Herzbergstraße /
Saalburgstraße“
Stadt Neu Anspach
Stadtteil Anspach

Auftraggeber: Opel Jäger, Familie Jäger

vertreten durch

HGI Die Makler
Herr Harald König
Schwedenpfad 2
61348 Bad Homburg v.d.H.

Stadtplanungsbüro: Elisabeth Schade
Planungsbüro
Leihgesterner Weg 37
Alte Brauereihöfe
35392 Gießen

Tel.: 0 641 / 8773634-0
Fax.: 0 641 / 8773634-9
E-Mail: info@plan-es.com

Auftragnehmer: Ingenieurgesellschaft für
Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG
Obere Zeil 4
61440 Oberursel
Tel.: 06171/ 75031
Fax: 06171/85483
E-Mail: info@iab-oberursel.de

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. W. Teuber
mobil: 0171/4345821
Email: teuber@iab-oberursel.de

Dipl.-Ing. S. Friebe
Email: friebe@iab-oberursel.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Einleitung und Aufgabenstellung	4
2.	Örtliche Gegebenheiten	5
3.	Regelwerke, Unterlagen	6
4.	Anforderungen Immissionsschutz	7
5.	Schallemissionen	12
5.1	Straßenverkehr	12
5.2	Gewerbe	14
6.	Berechnung der Geräuschemissionen, Beurteilung	17
6.1	Straßenverkehr	17
6.2	Gewerbe	20
7.	Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel	21
8.	Schallschutzmaßnahmen	23
9.	Zusammenfassung	24
10.	Anlagen	25

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, für den Bereich Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Planziel des Bebauungsplanes ist eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke Saalburgstraße 39 und 41 nach Aufgabe der gewerblichen Tätigkeiten.

Der geplante Geltungsbereich soll darüber hinaus auch die weiter nördlich gelegenen bestehenden Wohnnutzungen erfassen sowie die westlich entlang der Saalburgstraße verlaufenden gewerblichen Nutzungen in Wohn- und Mischnutzung umwidmen.

Dabei sind einerseits die Schalleinwirkungen durch die südlich entlang des Geltungsbereiches verlaufende Saalburgstraße (L3041) zu beurteilen und andererseits Festlegungen für das Aneinandergrenzen des geplanten Mischgebietes (Fläche Nr. 4) an geplante und bestehende Allgemeine Wohngebiete.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsausgangsbereich von Neu-Anspach (Stadtteil Anspach).

Innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Mischgebiet vorgesehen.

In dem vorliegenden Gutachten sollen die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr und das Gewerbe im Mischgebiet ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus sollen mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen einschließlich des Erfordernisses schalldämmender Lüftungseinrichtungen angegeben und festgelegt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten

Anlage 1	A 75269	übergeordneter Lageplan, südöstlicher Ortseingangsbereich (L3041), Neu-Anspach
Anlage 2	A 75270	Entwurf des Bebauungsplans mit Eintragung des Geltungsbereiches und Gebietswidmungen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich:

- * nördlich: Wohnhäuser
- * westlich: Wohnhäuser
- * südwestlich: Tankstelle
- * südlich: Saalburgstraße L3041, dahinter landwirtschaftliche Fläche
- * östlich: landwirtschaftliche Fläche

Die Baufenster in erster Reihe zur Saalburgstraße (1a und 1b) sind mit 3 Vollgeschossen ausgewiesen; dahinter liegende Reihen mit 2 Vollgeschossen.

Die Mischgebietsfläche 4 grenzt an ihrer Nord- und Ostseite an die Flächen 2 und 1b (jeweils Allgemeines Wohngebiet). Westlich und südlich grenzen auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite bestehende Wohnhäuser an. Diese liegen außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Weiterhin befindet sich hier eine Tankstelle, weshalb für die bestehenden Wohnhäuser von einer Geräuschvorbelastung ausgegangen wird.

Die geringsten Abstände zur Fahrbahn bestehen in den Teilbereichen 1b (Saalburgstraße 33b) und 4 (Saalburgstraße 33) für die dortigen Bestandsgebäude.

Der Ortsteingang liegt ca. 90 m westlich der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die L3041 verläuft somit ca. 90 m entlang des Geltungsbereiches außerorts.

3. Regelwerke, Unterlagen

Dem vorliegenden Gutachten liegen zugrunde:

- * BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
- * 16.BImSchV
16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990(BGBl. I S. 136) die durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014 BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- * Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
- * DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1:
Grundlagen und Hinweise für die Planung
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau;
Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- * Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) (Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2017/1)
- * DIN 4109:2016 und 2018
Schallschutz im Hochbau
Teil 1 Mindestanforderung
Teil 2 Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderung
- * VDI 2719
Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
Ausgabe August 1987

- * DIN ISO 9613-2:1999 Akustik-Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
- * Bebauungspläne der Stadt Neu Anspach
- * Bebauungsplan-Entwurf des Büros plan-es, Stand 15.08.2018
- * Liegenschaftskataster, Geoportal Hessen, Stand Januar 2019
- * Hessen Mobil, Verkehrsmengenangaben (Straße), Stand 2015
- * Verpflichtungserklärung des Tankstelleneigentümers (Rolf Jäger) zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets gegenüber Teilbereich 4 vom 31.01.2019

4. Anforderungen Immissionsschutz

Es existieren auf Ebene der Bauleitplanung keine verbindlichen Grenzwerte bezüglich schalltechnischer Auswirkungen. Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist die DIN 18005 i.V.m. Beiblatt 1 maßgebliche schalltechnische Beurteilungsgrundlage. Hierbei sind die in Tabelle 1 dargestellten Orientierungswerte anzuwenden. Diese haben jedoch keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit wie möglich eingehalten werden soll. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor dem Gebäude, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Gebietsnutzung	Orientierungswerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr) Verkehr/Gewerbe
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40/35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45/40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55/55
besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55/50

Tabelle 1

Aus DIN 18005 ergeben sich folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

- Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.
- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Zur Anwendung der Orientierungswerte können u.a. folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert werden:

- Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):
Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

- OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):
Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.
- Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):
Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

Aus dem Urteil des OVG Lüneburg kann demnach abgeleitet werden, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten werden müssen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 ist im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten, welches entsprechend gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt.

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzepts gegen den Verkehrslärm stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhaltung von Mindestabständen zwischen dem Verkehrsweg und der schutzbedürftigen Nutzung
- Differenzierte Baugebietsausweisungen unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit
- Aktive Schallschutzmaßnahmen an dem Verkehrsweg bzw. auf dem Ausbreitungsweg (schallmindernde Fahrbahnbeläge sowie Erdwälle und Lärmschutzwände)
- Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen
- Maßnahmen der Verkehrsplanung
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Aufenthaltsräumen der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern)

Ist eine ausreichende räumliche Trennung nicht möglich, sind aktive Maßnahmen an der Schallquelle vorzusehen. Auf aktive Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn die Kosten der Schutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen bzw. im Zuge der Bauleitplanung gewichtige Belange gegen die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen sprechen. Für diesen Fall sind an der vorhandenen bzw. der geplanten schutzbedürftigen Nutzung bei hohen Außenlärmbelastungen auch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gebäuden möglich. Bezogen auf den Schutz der Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) kommen jedoch ausschließlich aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

In der Regel ist eine Kombination aus den zuvor aufgeführten unterschiedlichen Maßnahmen zielführend.

Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Nach aktuellem Stand der Umsetzung der Muster-Liste der Technischen Baubestimmungen (MLTB) und der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) in den Ländern (Stand 09.01.2019) gilt in Hessen die DIN 4109:2016 i.V.m. dem Entwurf zur zwischenzeitlich in Weißdruck erschienen Ausgabe von 2018. Hiernach wird der jeweils höhere Tag- oder Nachtwert unter Berücksichtigung eines Nachtzuschlags für die Bildung des Außenlärmpegels herangezogen. Neben der Betrachtung von Lärmpegelbereichen (5dB-Schritte) ist dabei auch eine dB-genaue Beurteilung möglich.

Anhand der Lärmpegelbereiche kann im Zuge der objektbezogenen Ausführungsplanung die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit von der Raumnutzung, -geometrie und Lage erfolgen.

Durch eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziff.1 BauGB können im Bebauungsplan die Notwendigkeit der baulichen bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche verankert werden bzw. nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB auch entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen am Gebäude (z. B. Schallschutzfenster) sind nach DIN 4109 oder VDI 2719 zu ermitteln und nachzuweisen.

Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich nach DIN 4109 aus den jeweils höheren energetisch addierten Gesamtbeurteilungspegeln im Tagzeitraum (beim Straßen- und Schienenverkehr zuzüglich 3 dB(A)) oder im Nachtzeitraum (+ 13 dB(A)). Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln und der jeweiligen Schutzwürdigkeit der Nutzung ergeben sich die Anforderungen gemäß DIN 4109.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{\text{Raumart}} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2016-07, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

5. Schallemissionen

Betrachtet werden Schallemissionen der umliegenden Verkehrswege sowie des Mischgebietes und der bestehenden Tankstelle. Diese dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen.

5.1 Straßenverkehr

Die Emissionspegel der relevant auf das Plangebiet einwirkenden Straßen werden in Tabelle 2 gemäß RLS-90 auf der Grundlage von Verkehrsmengen (DTV) berechnet, welche vom Landesbetrieb Hessen Mobil zur Verfügung gestellt und auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurden.

Verkehrsmengenangaben von Hessen Mobil lauten:

2010	DTV 6736, Schwerverkehr-Anteil 2,7 %
2015	DTV 6870, Schwerverkehr-Anteil 2,9 %

Aus den Angaben wird ein Anstieg der Verkehrsmenge von 2,0 % und des Schwerverkehr-Anteils um 0,2 % in 5 Jahren abgeleitet. Für das Prognosejahr wird somit angenommen.

2025 DTV 7147, Schwerverkehr-Anteil 3,3 %

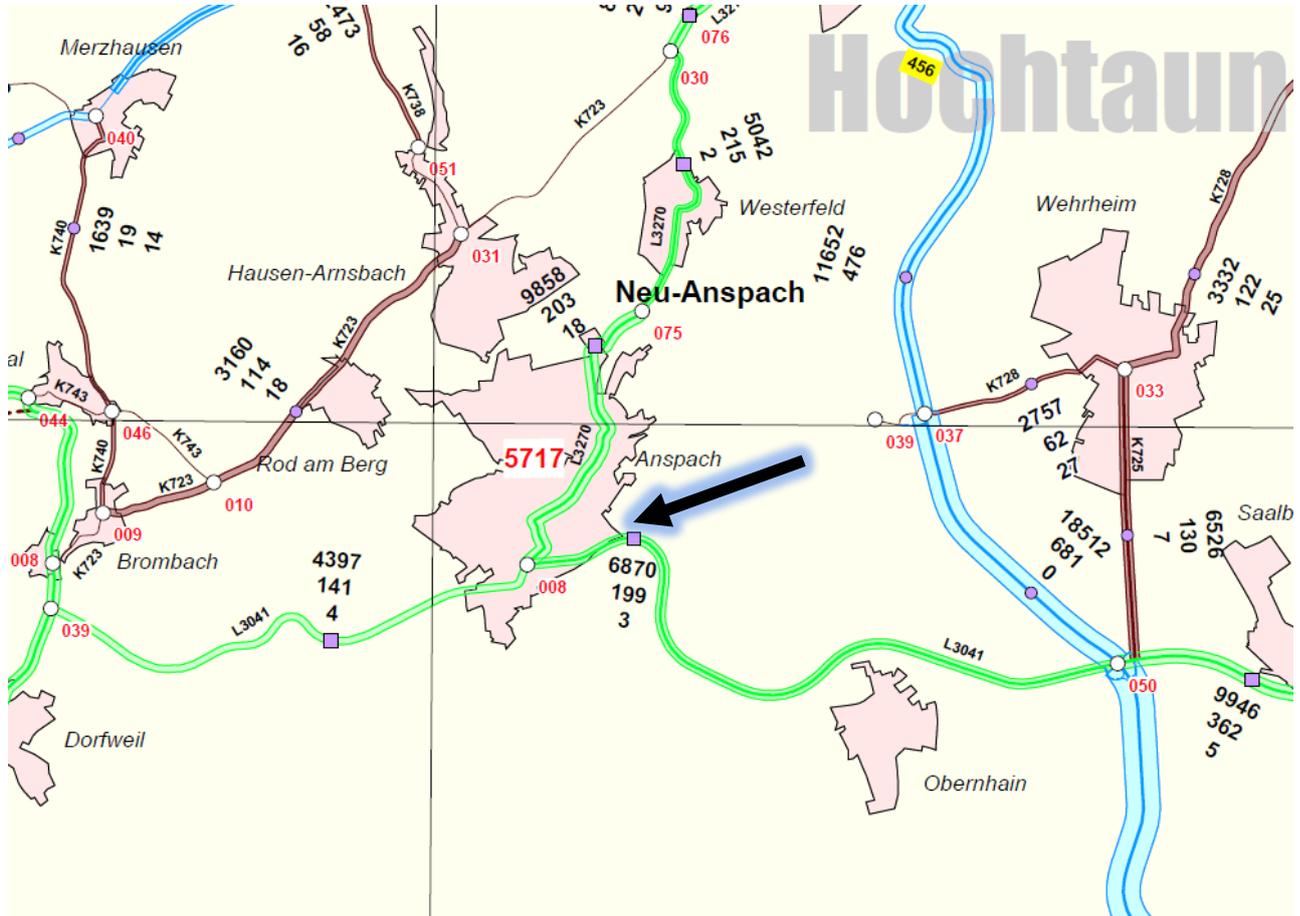


Abb. 3 Ausschnitt Verkehrsmengenkarte Hessen Mobil, Stand 2015

Sonstige im Umfeld des Plangebietes verlaufende Straßen sind lediglich Anwohnerstraßen. Davon ausgehende Schallemissionen können vernachlässigt werden.

Bezeichnung	L _{me}		genaue Zählraten				v (km/h)	Straßenoberfläche		Steig. (%)
	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	M Tag	p (%) Tag	M Nacht	p (%) Nacht		Distro (dB)	Art	
L3041 außerhalb	64,6	55,9	428,8	3,3	57,2	3,3	100	0,0	1	< 5
L3041 innerorts	59,4	50,7	428,8	3,3	57,2	3,3	50	0,0	1	< 5

Tabelle 2 Verkehrsmengen und Emissionspegel Straße

Die Aufteilung der DTV-Werte auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt mit den einschlägigen Faktoren für Landesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90.

5.2 Gewerbe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen auch Flächen für geräuschemittierende Nutzungen im Mischgebiet (Teilfläche 4) ausgewiesen werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Schallabstrahlung von dieser Fläche werden im Folgenden Emissionskontingente für dieses Teilgebiet festgesetzt.

Eine Emissionskontingentierung kommt im Allgemeinen bei der Neuplanung bzw. Überplanung von gewerblich genutzten Flächen in der Nähe von vorhandenen oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen zur Anwendung. Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen soll sichergestellt werden, dass an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierzu wird das Verfahren der DIN 45691 herangezogen.

Abbildung 4 zeigt den betreffenden Ausschnitt des Bebauungsplans mit der betrachteten Schallausbreitung.

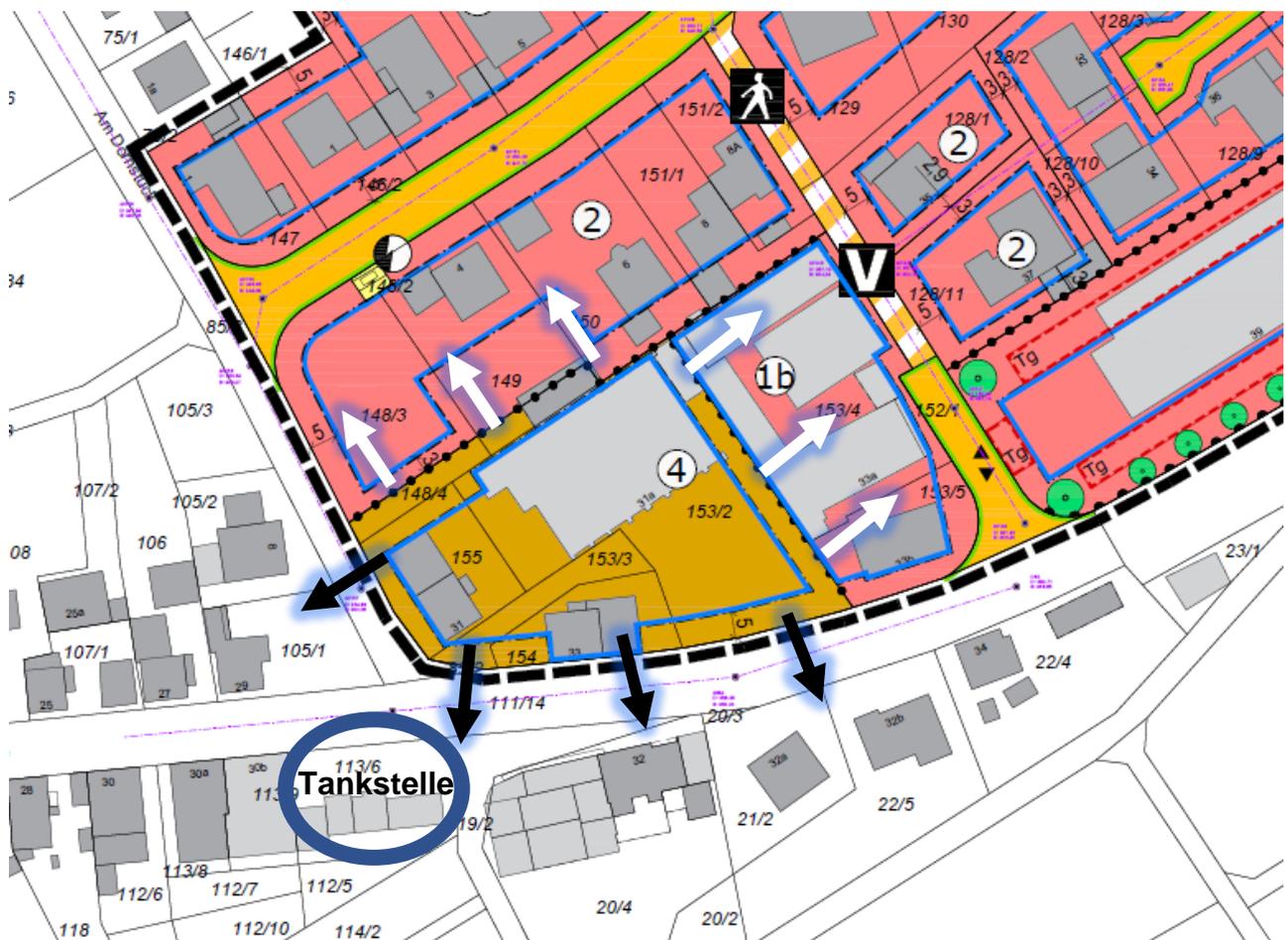


Abb. 4 Ausschnitt B-Plan mit Mischgebietsfläche

Hierbei ist eine bestehende Geräuschvorbelastung durch die Tankstelle an der Saalburgstraße zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Tankstelle bereits Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohnhäusern sowie am Rand des neu geplanten Mischgebietes ausgeschöpft werden.

Die Emissionskontingentierung hat zum Ziel, dass durch das neue Mischgebiet im Sinne der TA Lärm keine relevante Mehrbelastung auftritt. Somit wird eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB vorgesehen.

Da für die Bereiche der bestehenden Wohnhäuser keine Gebietsausweisung vorliegt, wird von Kriterien eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Die neu geplanten Allgemeinen Wohngebiete liegen auf der abgewandten Seite zur Tankstelle, sodass hier lediglich das neue Mischgebiet maßgeblich ist.

Für das Mischgebiet selbst, werden entsprechend Kriterien eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Die nachfolgende Tabelle listet die zulässigen Planwerte für die maßgeblichen Immissionsorte auf. Die Lage der Immissionspunkte geht aus Anlage 7 hervor.

IP	Standort	Planwert in dB(A)	
		Tag	Nacht
11	Saalburgstraße 32	49	34
12	Am Dornstück 8	49	34
13	Teilbereich 1b	55	40
14	Teilbereich 2	55	40
15	Teilbereich 4	54	39

Tabelle 3 Planwerte für Immissionsorte

Für die Teilfläche 4 werden in einem iterativen Verfahren die zulässigen Emissionskontingente berechnet. Hierzu werden flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente in dB(A)/m²) als Ausgangsgröße für die Schallausbreitungsrechnungen verwendet. Nach DIN 45691 Nr. 4.5 sind die Emissionskontingente (L_{EK}) so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der Planwert (L_{PL}) überschritten wird.

Der Tankstellenbetreiber / -besitzer verpflichtet sich bezogen auf das neue Mischgebiet zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Danach gelten die Anforderungskriterien

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Anlage 3

A75304

Verpflichtungserklärung des
Tankstelleneigentümers

Ergänzend sind gemäß TA-Lärm zu berücksichtigen

- Einzelne kurzzeitige Pegelspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage bis zu 30 dB und in der Nacht bis maximal 20 dB überschreiten
- Beurteilungspegel werden gebildet für die Tageszeit 06:00 bis 22:00 Uhr, Mittelwert über 16 Stunden, und für die Nacht 22:00 bis 06:00 Uhr als lauteste, ungünstigste Zeitstunde
- Keine Ruhezeitzuschläge in Mischgebieten
- Berücksichtigung der Impulshaltigkeit bei Messung durch das Taktmaximalwertverfahren mit Berechnung des Impulszuschlages aus der Differenz Taktmaximalwertpegel abzüglich Mittelungspegel ($L_{AFTm} - L_{eq}$); bei Berechnungen Parkplatzgeräuschen sind Impulshaltigkeiten durch einen Zuschlag berücksichtigt.
- Zuschläge für Tonhaltigkeiten von 3 bzw. 6 dB, sofern diese als hörbarer, sich aus dem Umgebungsgeräusch heraushebende Einzelton ergeben, beispielsweise bei Waschanlagen.

6. Berechnung der Geräuschimmissionen, Beurteilung

Zur Bestimmung der Schallausbreitung wird ein CAD-Geländemodell unter Verwendung des lizenzierten Programmpakets CADNA A, Version 2018 MR 1 der Firma Datakustik, München, verwendet.

6.1 Straßenverkehr

Randbedingungen der Berechnung sind:

- * Gebäudeoberflächen schallreflektierend, Reflektionsverlust 1 dB
- * Bodenabsorption $\alpha = 0,8$
- * Berücksichtigung von 3 Schallreflektionen gegenüber Immissionspunkten und als Isophonen
- * Geländetopografie nachgebildet
- * Prognosegenauigkeit +/- 1 dB

Anlage 4

A 75258

CAD-Geländemodell, Straße

Die nachfolgend berechneten Beurteilungspegel dienen dem Vergleich mit Anforderungen nach DIN 18005 und der 16. BImSchV. Sie sind nicht mit maßgeblichen Außenlärmpegeln zu vergleichen.

Immissionspunkte zur Berechnung der Beurteilungspegel werden an den zur Straße gewandten südlichen Baufenstergrenzen auf Ebene EG (3m) und 1. OG (6m) gewählt. Die Teilbereiche 1a und 1b erhalten einen weiteren Immissionspunkt auf Ebene 2. OG (9m). Die Lage der Immissionspunkte geht aus Anlage 4 hervor.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt ohne jegliche Lärmschutzmaßnahmen. Es resultieren

Bezeichnung	Pegel Lr		DIN 18005		16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 1 EG	60,7	52,0	55	45	59	49
IP 1 1.OG	62,2	53,5	55	45	59	49
IP 1 2.OG	62,7	54,0	55	45	59	49
IP 2 EG	59,0	50,3	55	45	59	49
IP 2 1.OG	60,3	51,5	55	45	59	49
IP 2 2.OG	60,7	51,9	55	45	59	49
IP 3 EG	60,1	51,3	55	45	59	49
IP 3 1.OG	61,0	52,3	55	45	59	49
IP 3 2.OG	61,2	52,5	55	45	59	49
IP 4 EG	62,9	54,1	55	45	59	49
IP 4 1.OG	63,0	54,3	55	45	59	49
IP 4 2.OG	62,8	54,1	55	45	59	49
IP 5 EG	65,3	56,6	55	45	59	49
IP 5 1.OG	65,1	56,4	55	45	59	49
IP 5 2.OG	64,6	55,8	55	45	59	49
IP 6 EG	66,2	57,4	60	50	64	54
IP 6 1.OG	65,7	57,0	60	50	64	54
IP 7 EG	54,9	46,1	55	45	59	49
IP 7 1.OG	55,5	46,8	55	45	59	49
IP 8 EG	54,2	45,5	55	45	59	49
IP 8 1.OG	55,2	46,5	55	45	59	49
IP 9 EG	54,3	45,6	55	45	59	49
IP 9 1.OG	55,5	46,7	55	45	59	49

Tabelle 4 Beurteilungspegel Straße

Anlage 5 A75273 Isophonen Straße, Tag
 Anlage 6 A75274 Isophonen Straße, Nacht

Beurteilung:

Orientierungswerte nach DIN 18005 sind in der ersten Reihe zur Saalburgstraße (IP1 – IP6) sowohl für Wohngebiete als auch Mischgebiete deutlich überschritten; teilweise bis zu 10 dB am Tag und 11 dB in der Nacht. In der zweiten Reihe (Teilflächen 2, IP7 – IP9) werden Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig um 1-2 dB überschritten.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in erster Reihe zur Saalburgstraße ebenfalls für Wohn- und Mischgebiete überschritten, wobei mit Ausnahme von IP 5 und 6 zumindest Immissionsgrenzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden.

Abwägung:

Zur Konfliktbewältigung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- Maßnahmen an der Quelle
Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h auf der Saalburgstraße würde zu einer Pegelminderung um maximal 2,5 dB(A) führen. Orientierungswerte wären in den südlichen Randbereichen weiterhin überschritten.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)
Lärmschutzanlagen unmittelbar entlang der Saalburgstraße müssten eine Höhe entsprechend der Gebäudehöhe besitzen, um auch die obersten Geschosse im Plangebiet ausreichend abzuschirmen. Dies ist aus städteplanerischer Sicht nicht wünschenswert.
Die am stärksten betroffenen Bereiche IP5 und IP6 sind praktisch als Grenzbebauung zur Straße vorgesehen bzw. im Bestand. Die Anordnung von Lärmschutzwänden ist hier mangels verfügbarer Flächen ausgeschlossen.
- Einhalten von Mindestabständen
Berechnungen zeigen, dass auf die Bebauung der gesamten Flächen 1a und 1b verzichtet werden müsste. Dies widerspricht dem Grundgedanken des Bebauungsplanes, welcher die Nutzbarmachung dieser Flächen zu Wohnzwecken ermöglichen soll.
- Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06)
Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden.
Dieses Kriterium wird eingehalten.

Es wird somit auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 beschrieben.

6.2 Gewerbe

Gemäß DIN 45691 wird nur die geometrische Schallausbreitungsdämpfung nach folgender Beziehung berücksichtigt:

$$\Delta L_{i,j} = -10 * \lg \Sigma (S_i / (4 * \pi * s_{i,j}^2))$$

mit:

$\Delta L_{i,j}$ geometrische Ausbreitungsdämpfung dB (Schallabstrahlung in die Vollkugel)

$s_{i,j}^2$ horizont. Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m

S_i die Flächengröße der Teilfläche in m²

Anlage 7 A 75259 CAD-Geländemodell, Mischgebiet

Für die Teilfläche 4 wurden folgende Emissionskontingente ermittelt:

Teilfläche	Emissionskontingent Tag (06-22 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (22-06 Uhr) in dB(A)/m ²
4	57,5	42,5

Tabelle 5 Emissionskontingente (LEK)

Im Umfeld der Teilfläche berechnen sich:

IP	Planwert in dB(A)		Richtwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
11 EG – 2. OG	48	33	49	34
12 EG – 2. OG	46	31	49	34
13 EG – 2. OG	51-52	36-37	55	40
14 EG – 1. OG	51	36	55	40
15 EG – 1. OG	53-54	38-39	54	39

Tabelle 6 berechnete Planwerte

Anlage 8 A75271 Isophonen Gewerbe in MI, Tag

Anlage 9 A75272 Isophonen Gewerbe in MI, Nacht

7. Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

Bei den vorliegend erhöhten Außenlärmwirkungen ist beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergibt sich

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht).

Bei Berechnungen sind die Beurteilungspegel für den Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nach der 16. BImSchV zu bestimmen, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu den errechneten Werten jeweils 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden geschossweise ermittelt. Es werden die Schallquellen Straße, Mischgebiet und Tankstelle berücksichtigt. Als jeweils ungünstigste Werte ergeben sich innerhalb der Teilbereiche die maßgeblichen Außenlärmpegel:

Erdgeschoss

Teilbereich 1a:	65 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich III-IV)
östlicher Teilbereich 1b:	64 – 65 dB(A)	(Lärmpegelbereich III)
westlicher Teilbereich 1b:	70 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
Teilbereich 2:	< 60 dB(A)	(Lärmpegelbereich II)
Teilbereiche 3, 5, 5a:	< 55 dB(A)	(Lärmpegelbereich I)
Teilbereich 4:	68 – 71 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV-V)

Anlage 10 A75275 Maßgebliche Außenlärmpegel EG

1. Obergeschoss

Teilbereich 1a:	66 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
östlicher Teilbereich 1b:	65 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich III-IV)
westlicher Teilbereich 1b:	70 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
Teilbereich 2:	≤ 60 dB(A)	(Lärmpegelbereich II)
Teilbereiche 3, 5, 5a:	< 55 dB(A)	(Lärmpegelbereich I)
Teilbereich 4:	68 – 70 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)

Anlage 11 A75276 Maßgebliche Außenlärmpegel EG

2. Obergeschoss

Teilbereich 1a:	66 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
östlicher Teilbereich 1b:	65 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich III-IV)
westlicher Teilbereich 1b:	69 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
Teilbereich 2:	≤ 61 dB(A)	(Lärmpegelbereich II-III)
Teilbereiche 3, 5, 5a:	< 55 dB(A)	(Lärmpegelbereich I)
Teilbereich 4:	68 – 69 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)

Anlage 12 A75277 Maßgebliche Außenlärmpegel EG

8. Schallschutzmaßnahmen

Berechnungen des Gutachtens sowie Abwägungen gehen von folgenden erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aus:

- Keine aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Straße oder auf dem Ausbreitungsweg.
- Passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in Kapitel 7. Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- Straßenseitig keine Außenwohnbereiche im westlichen Teilbereich 1b und dem Teilbereich 4. Dadurch wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse (Schutzziel Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet) in den Außenwohnbereichen gewahrt werden.
Alternativ können Terrassen, Balkone und Loggien an Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden.
- Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Dies trifft auf das gesamte Plangebiet zu.
- Festlegung der Emissionskontingente für das Mischgebiet (Teilfläche 4) zu
 $L_{EK, \text{tags}} = 57,5$ dB(A)
 $L_{EK, \text{nachts}} = 42,5$ dB(A)
- Der Tankstellenbetreiber verpflichtet sich zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Tag und Nacht, bezogen auf das neu geplante angrenzende Mischgebiet.

- Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“, Neu-Anspach, erfolgt eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Vorgesehen ist hier die Ausweisung mehrerer Teilflächen als Allgemeines Wohngebiete sowie einer Teilfläche als Mischgebiet. Maßgebliche Schallquelle ist dabei der Straßenverkehr auf der Saalburgstraße (L3041). Darüber hinaus werden Schalleinwirkungen durch das Mischgebiet und bestehendes Gewerbe (Tankstelle) berücksichtigt.

Berechnungen erfolgen dabei für den Prognosefall 2025. Verkehrsangaben der Straße stammen von Hessen Mobil aus 2010 und 2015. Diese wurden unter Berücksichtigung einer gleichbleibenden Verkehrszunahme auf das Jahr 2025 hochgerechnet.

Der untersuchte Fall ohne Schallschutzmaßnahmen zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, zum Teil auch für Mischgebiete. Ebenfalls werden Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV überschritten. An den straßenseitigen Rändern der einzelnen Flächen werden Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Fällen jedoch um weniger als 15 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06) wird daher aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Die Abwägung der Konfliktbewältigung erfolgt in Kapitel 6.1 des vorliegenden Gutachtens.

Der Schutz der Außenwohnbereiche und der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (Schutzziel Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet) ist in den meisten Fällen gegeben. Ausnahme stellen Straßenränder des westlichen Teilbereiches 1b und des Teilbereiches 4 dar, dort muss auf Außenwohnbereiche verzichtet werden. Alternativ können Terrassen, Balkone und Loggien an Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden.

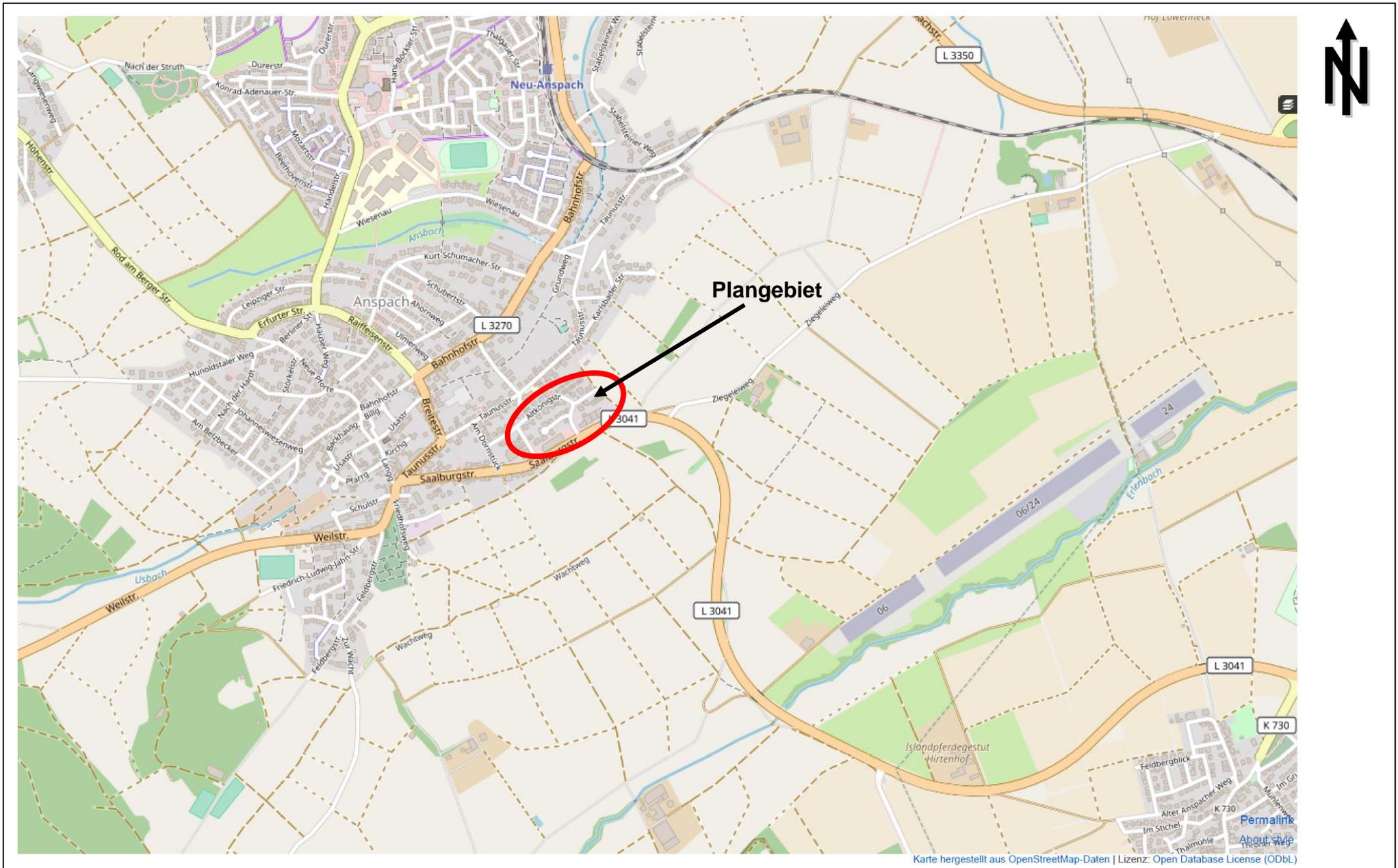
Die genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen können in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen als geeigneter Kompromiss zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, dem gestalterischen Planungsaspekt und Wirtschaftlichkeit betrachtet werden.

An den Rändern der Baufenster resultieren maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten und bis zu 71 dB(A) in dem Mischgebiet. Entsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 4109 beziehen sich dabei auf den Schutz unterschiedlicher Raumarten in Abhängigkeit des Außenlärmpegels. Es wird nicht nach Gebietseinstufungen (wie z.B. Mischgebiet oder Wohngebiet) differenziert. Die Anforderungen dienen dem Gesundheitsschutz und dem Schutz vor unzumutbaren Belästigungen.

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt bei der Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel Vorgaben der DIN 4109, Ausgaben 2016 und 2018. Hierbei wird die höhere Störwirkung in der Nacht mit einem Zuschlag von 10 dB(A) berücksichtigt.

10. Anlagen

Anlage 1	A 75269
Anlage 2	A 75270
Anlage 3	A 75304
Anlage 4	A 75258
Anlage 5	A 75273
Anlage 6	A 75274
Anlage 7	A 75259
Anlage 8	A 75271
Anlage 9	A 75272
Anlage 10	A 75275
Anlage 11	A 75276
Anlage 12	A 75277



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

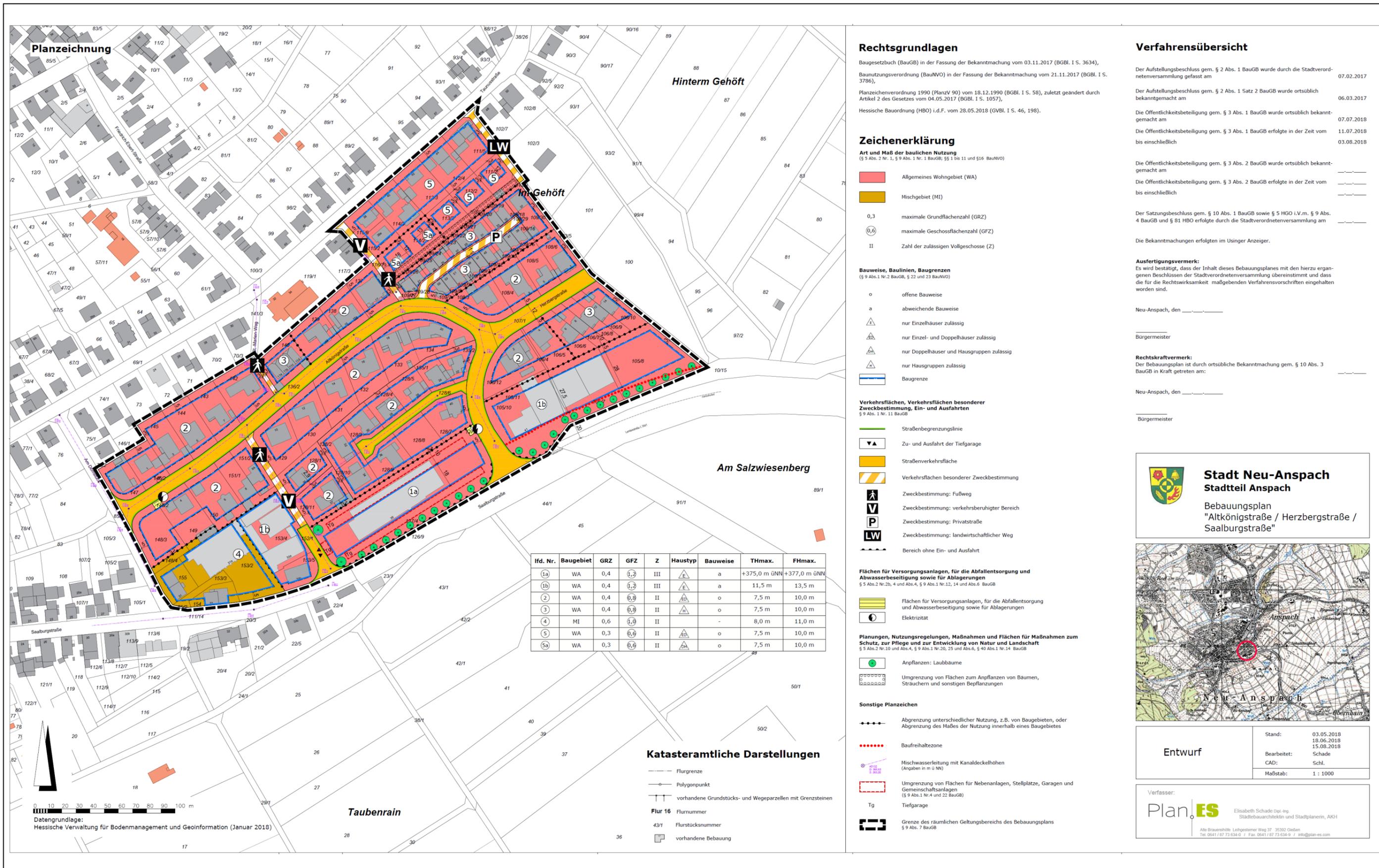


**Ingenieurgesellschaft für Akustik
und Bauphysik mbH & Co. KG**
 Obere Zeil 4, 61440 Oberursel/Ts.
 Tel.: 06171 / 7 50 31
 www.iab-oberursel.de

Lageplan

B-Plan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ 61267 Neu-Anspach
 AG: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler, Herr Harald König

A 75269 / 5225
 2019 / 01



Planzeichnung

Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Januar 2018)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Neu-Anspach

Taubenrain

Am Salzwiesenberg

Hinterm Gehöft

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Hautstyp	Bauweise	THmax.	FHmax.
1a	WA	0,4	1,2	III	E	a	+375,0 m üNN	+377,0 m üNN
1b	WA	0,4	1,2	III	E	a	11,5 m	13,5 m
2	WA	0,4	0,8	II	EA	o	7,5 m	10,0 m
3	WA	0,4	0,8	II	EA	o	7,5 m	10,0 m
4	MI	0,6	1,0	II	-	-	8,0 m	11,0 m
5	WA	0,3	0,6	II	EA	o	7,5 m	10,0 m
5a	WA	0,3	0,6	II	EA	o	7,5 m	10,0 m

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 16 Flurnummer
- 43/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 46, 198).

Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiet (MI)
 - 0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- ▽▲ Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▲ Zweckbestimmung: Fußweg
- ▼ Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- ▼ Zweckbestimmung: Privatstraße
- ▼ Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Anpflanzen: Laubbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Baufreihaltezone
- Mischwasserleitung mit Kanaldeckelhöhen (Angaben in m ü NN)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Tg Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensübersicht

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.02.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 11.07.2018
03.08.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Uisinger Anzeiger.

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

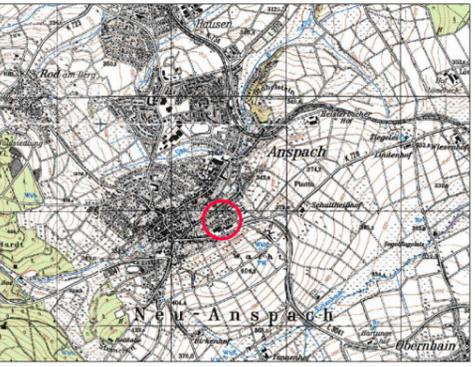
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach
Bebauungsplan
"Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße"



Entwurf	Stand:	03.05.2018
		18.06.2018
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl.
	Maßstab:	1 : 1000

Verfasser:
Plan.ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alle Brauereihöfe, Leihpostener Weg 37, 35382 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com

Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG
Obere Zeil 4, 61440 Oberursel/Ts.
Tel.: 06171 / 7 50 31
www.iab-oberursel.de

Bebauungsplanentwurf
B-Plan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ 61267 Neu-Anspach
AG: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler, Herr Harald König

A 73439 / 5095
2017 / 12

An
IAB GmbH & Co. KG
z. Hd. Herrn FRIEBE
Obere Zeil 4

Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach
Tel. 06081-7400 priv.

D – 61440 Oberursel / Ts.

Neu-Anspach, den 31.01.2019

Betreff: Gelände Opel – Jäger, Neu-Anspach
Hier: Ihre Mail vom gestrigen Tage (30.01.2019)
bezüglich Schalltechnische Untersuchung

Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach
Tel. 06081-7400 priv.

Sehr geehrter Herr Friebe,

mein Bruder Herr Rolf Jäger, Eigentümer der ARAL-Tankstelle, wurde durch mich bezüglich Ihrer o. g. Mail in Kenntnis gesetzt.

Herr Rolf Jäger (Aral-Tankstelle) verpflichtet sich, bezogen auf das neue Mischgebiet Saalburgstr. 39 in Neu-Anspach, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

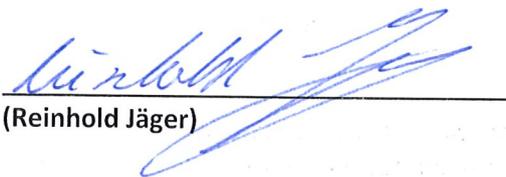
Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach
Tel. 06081-7400 priv.

Dies gilt auch im Verkaufsfalle für Rechtsnachfolger.



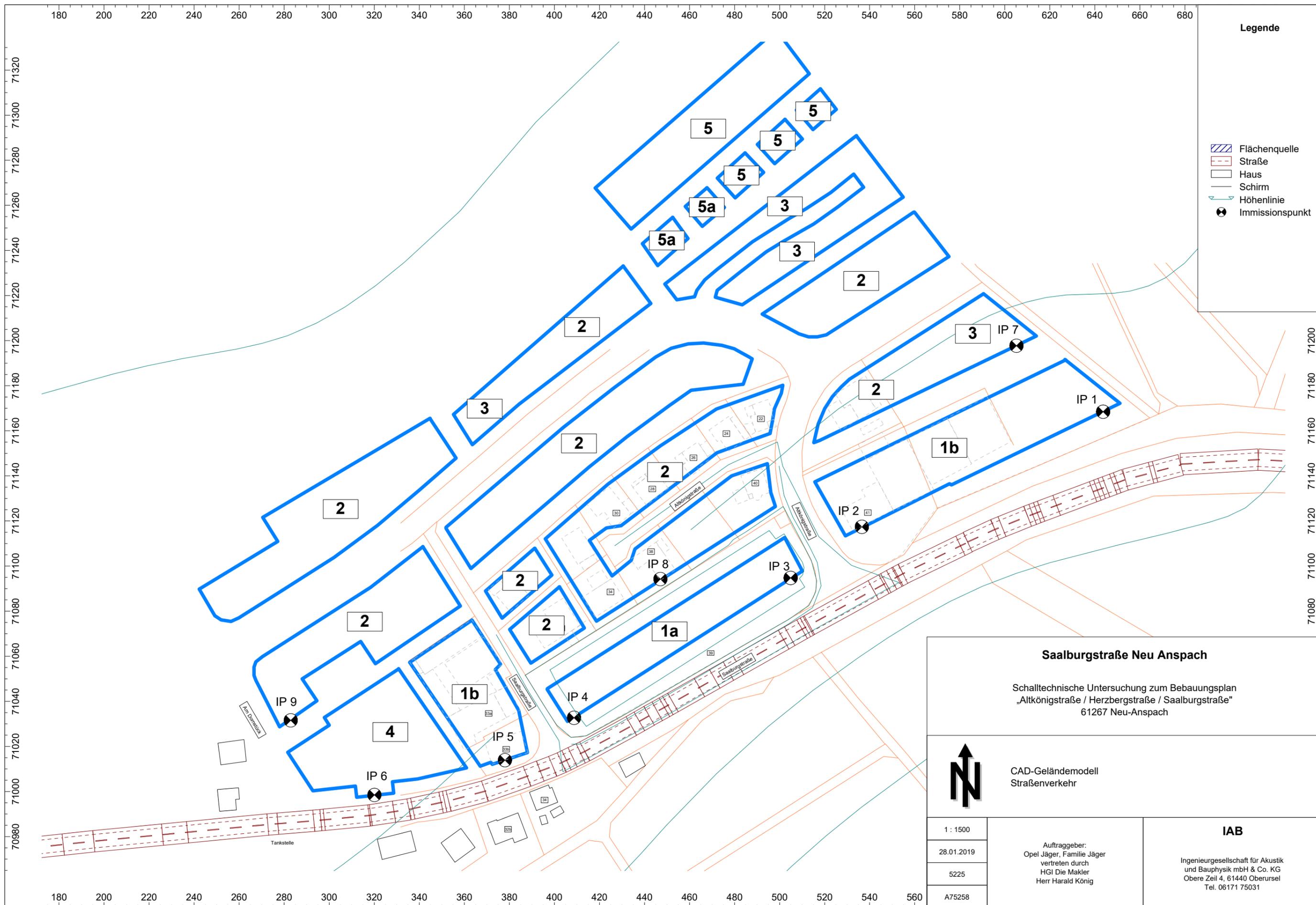
(Rolf Jäger, Eigentümer ARAL-Tankstelle)

Mit freundlichen Grüßen



(Reinhold Jäger)

Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach
Tel. 06081-7400 priv.



Legende

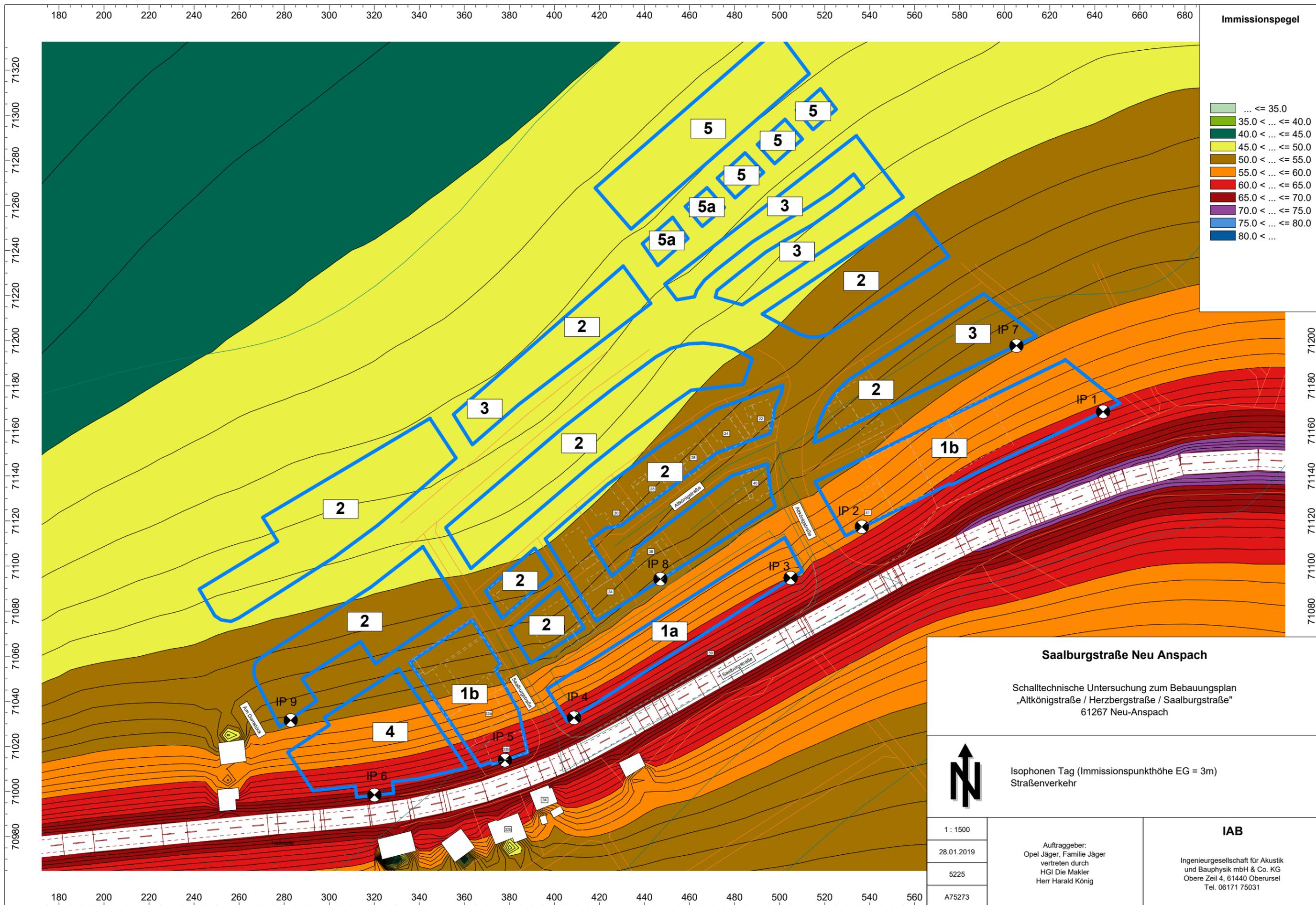
- Flächenquelle
- Straße
- Haus
- Schirm
- Höhenlinie
- Immissionspunkt

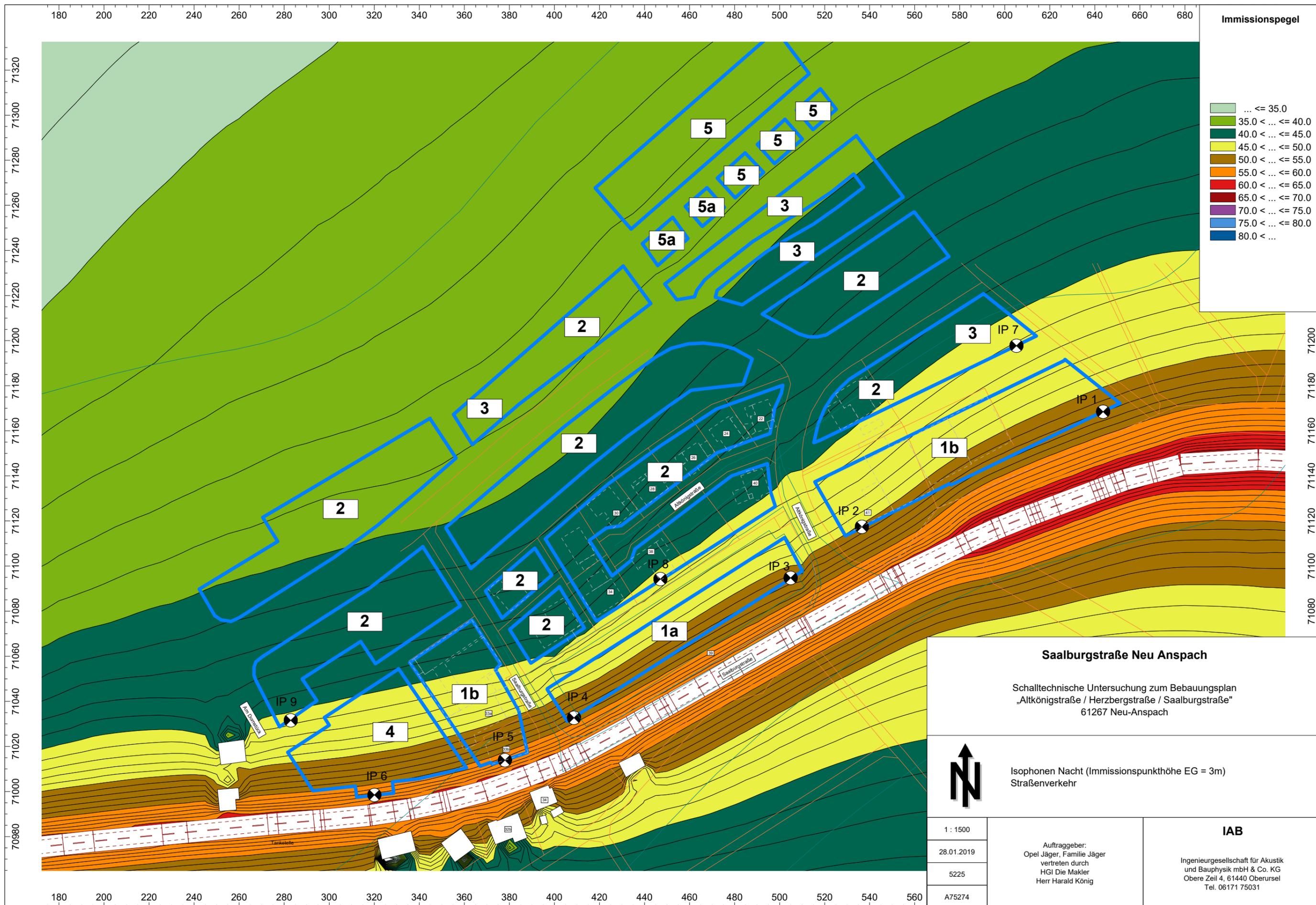
Saalburgstraße Neu Anspach

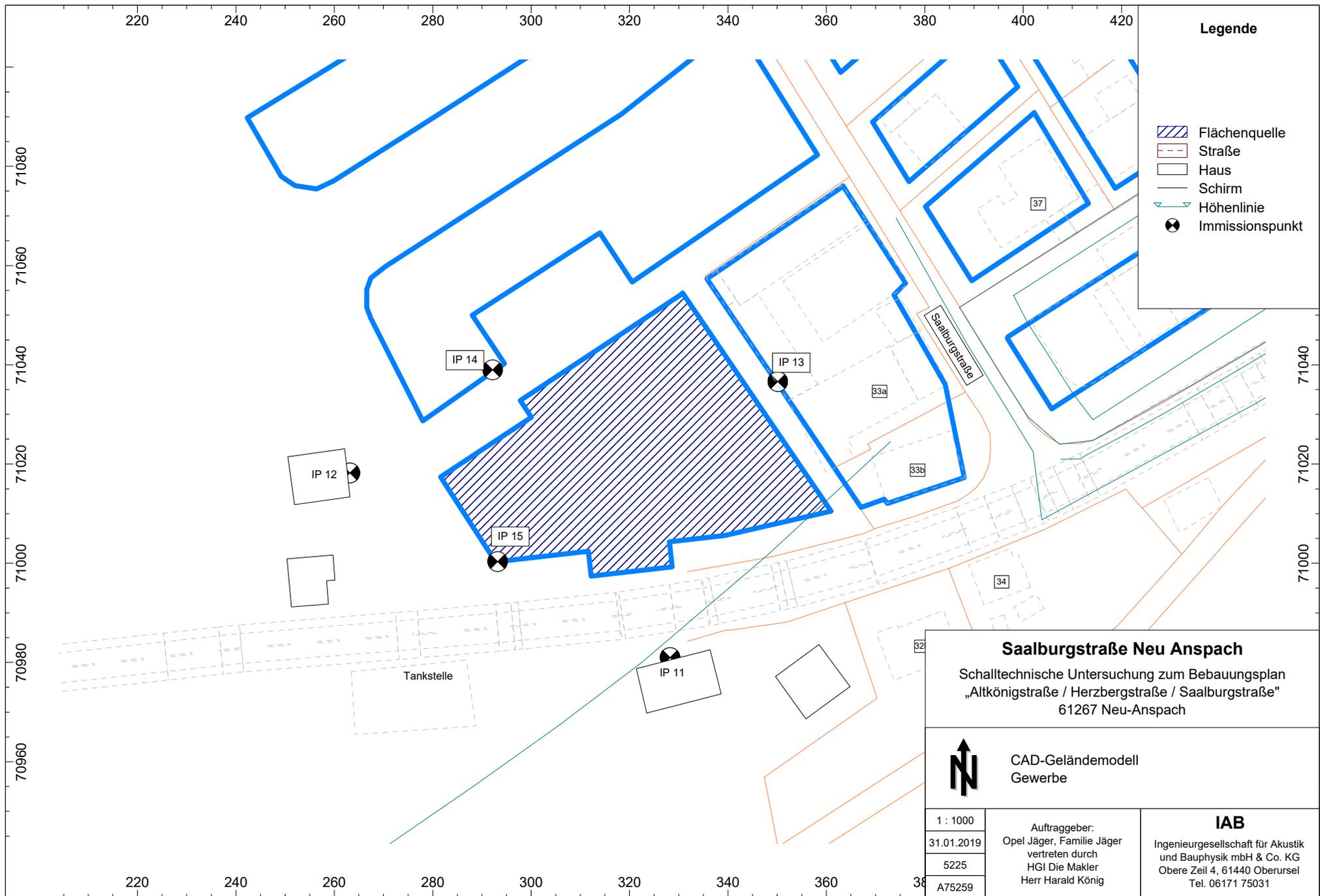
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
„Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“
61267 Neu-Anspach

CAD-Geländemodell
Straßenverkehr

1 : 1500	Auftraggeber: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler Herr Harald König	IAB
28.01.2019		Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG Obere Zeil 4, 61440 Oberursel Tel. 06171 75031
5225		
A75258		







Legende

-  Flächenquelle
-  Straße
-  Haus
-  Schirm
-  Höhenlinie
-  Immissionspunkt

Saalburgstraße Neu Anspach
 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
 „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“
 61267 Neu-Anspach

 CAD-Geländemodell
 Gewerbe

1 : 1000	Auftraggeber: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler Herr Harald König	IAB Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG Obere Zeil 4, 61440 Oberursel Tel. 06171 75031
31.01.2019		
5225		
A75259		

