

## BEGRÜNDUNG

<b>Bebauungsplanänderung</b>	<b>"Bergäcker"</b>
------------------------------	--------------------

Gemeinde Sommerkahl, OT. Vormwald Landkreis Aschaffenburg
--

Ursprüngliches Plandatum: 31.07.1969 / 18.11.1985  
Ursprüngliche Plangenehmigung: 12.03.1986 unter Nr. III/11-610-153-Gn-He  
Datum der beiliegenden Tektur: 18.07.1995 / 25.10.1995 / 01.04.1996

### 1.0 Änderungsgründe:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 7751/1 der Gemarkung Sommerkahl (Gebäudebestand mit bisheriger Nutzung als Hotel und Restaurant) soll durch die „Objektgemeinschaft Haus Sonnenblick“, Bergstraße 3, Sommerkahl-Vormwald, eine Fachklinik errichtet werden.

Da im rechtsgültigen Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist und die ausgewiesenen Baugrenzen eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes nicht zulassen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat Sommerkahl hat in der Sitzung am 03.03.1995 für den Bereich des Bauvorhabens die Bebauungsplanänderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bergäcker“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

### 2.0 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Fl.-Nrn. 7751/1 und 8181/1 der Gemarkung Sommerkahl.

### 3.0 Erläuterung der Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan

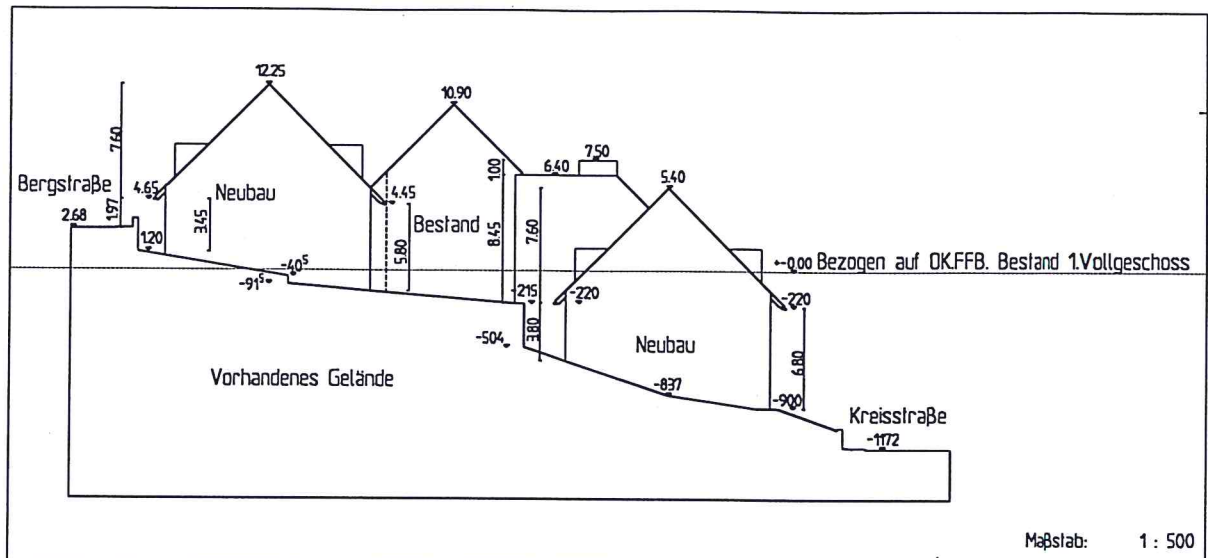
#### 3.1 Bauvorhaben „Fachklinik Spessart“

Das ehemalige Berghotel Sonnenblick in Vormwald soll zu einer Fachklinik für die Behandlung psychosomatischer und neurotischer Erkrankungen sowie Krankheiten in den Bereichen Streß und Verhaltensstörungen umgebaut und erweitert werden. Die Patienten sollen dort medizinisch und psychotherapeutisch betreut werden.

Das Architekturbüro Alfred und Peter Amrhein, 63755 Alzenau i. Ufr., hat zwischenzeitlich einen Vorentwurf für das Bauvorhaben erstellt, der in mehreren Gesprächen mit dem Landratsamt Aschaffenburg - Bauamt - abgestimmt wurde.

Das bestehende ehemalige Hotelgebäude soll bis auf die eingeschossigen Anbauten erhalten und durch zwei Neubauten an der Berg- und Spessartstraße mit zwischenliegendem, nach Westen geöffnetem Innenhof erweitert werden. Bei Erwerb des westlich angrenzenden Grundstückes ist eine spätere Erweiterung vorgesehen.

Die vorgesehene Anpassung der Gebäude an die vorhandene Hanglage mit rd. 14 m Höhendifferenz zwischen Bergstraße und Kreisstraße verdeutlicht der folgende Schnitt:



### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 11 (2) BauNVO wird der Bereich der Bebauungsplanänderung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Fachklinik“ ausgewiesen. Eine mögliche Erweiterung dieses Sondergebietes in Richtung Westen (FL.-Nr. 7750) ist für die Zukunft vorgesehen, soweit keine gegenteiligen Interessen der jetzigen Eigentümer bestehen und das Grundstück in das Eigentum der „Objektgemeinschaft Haus Sonnenblick“ übergehen sollte.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.3.1 Grundflächen- und Geschoßflächenzahl

Die Festsetzung von Grundflächenzahl 0,5 und Geschoßflächenzahl 1,9 ergibt sich aus den ermittelten Werten des konkreten Bauprojektes, aufgerundet auf die nächst höhere Dezimalstelle.

### 3.3.2 Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhen

Als Gebäudetyp ergibt sich gemäß der o. a. Schnittdarstellung UID (Untergeschoß + Vollgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß). In Anpassung an die vorhandenen Geländeverhältnisse mußte die talseitige Traufhöhe auf 6,80 m angehoben werden.

### 3.4 Grünflächen

Durch die Hanglage und die Höhenstaffelung der Gebäude ergeben sich terrassenförmige Außenanlagen. Diese Bereiche der Außenanlagen wurden im Bebauungsplan als gärtnerisch zu gestaltende, private Grünfläche/Hausgarten festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen liegen auch die notwendigen Treppenwege zur Verbindung der verschiedenen Ebenen und Sitzbereiche.

Die Standorte der festgesetzten Laubbäume sind mit dem Architekten abgesprochen.

Der auf der Fl.-Nr. 8181/1 ausgewiesene Parkplatz für die Fachklinik soll ebenfalls durch die Anpflanzung von Laubbäumen gegliedert und eingegrünt werden.

### 3.5 Stellplätze

Die geplanten 90 Betten wurden mit einem Stellplatz je 3 Betten angesetzt, so daß 30 Stellplätze vorzuhalten sind. Darin enthalten sind 25 % für Besucher.

Der Bebauungsplan selbst sieht 34 Stellplätze vor, obwohl der Stellplatznachweis erst im Vollzug der BayBO im Bauantragsverfahren zu erbringen ist. Da eine Fachklinik längere Verweilzeiten (Kur, Reha) aufweist als ein Hotel, wurde davon ausgegangen, daß sich das Verkehrsaufkommen gegenüber der ehemaligen Hotelnutzung nicht erhöht.

### 4.0 Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG

Mit Schreiben vom 28.03.1994 hatte das Architekturbüro Amrhein im Namen der Eigentümergemeinschaft für das Bauvorhaben „Spessartklinik Vormwald“ eine Befreiung des Überbauverbotes im Grünstreifen entlang der Kreisstraße AB 19 bei der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Aschaffenburg beantragt.

Die Kreisstraßenverwaltung hat daraufhin mit Schreiben vom 01.06.1994 mitgeteilt, daß mit dem vorgesehenen Bauvorhaben Einverständnis besteht, wenn hinter dem bestehenden Gehweg ein Abstand von 5,0 m eingehalten wird. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde der Abstand der Baugrenze zur Kreisstraße im ungünstigsten Fall mit 5,0 m festgesetzt.

Nach Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze an der Kreisstraße AB 19 bei km 1.930 liegen die beiden Grundstücke für die Errichtung der Fachklinik innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, so daß das Anbauverbot nach Art.23 BayStrWG hier entfällt. Die Lage der OD-Grenze wurde in der Plandarstellung nachrichtlich eingetragen.

## 5.0 Schallschutz

Die Ermittlung des Beurteilungspegels der durch die Verkehrsbelastung auf der Kr AB 19 einwirkenden Immissionen nach DIN 18005 ist im Anhang der Begründung beigelegt. Entsprechend den errechneten Werten wird unter Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen nach DIN 4109 die Einhaltung eines erforderlichen Schalldämmmaßes von  $R'_{w,res} = 35$  dB (Lärmpegelbereich II) für die Außenbauteile der neu zu errichtenden Gebäude gefordert.

## 6.0 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.1995 der VG Schöllkrippen am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt :

- 6.1 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt
- 6.2 Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- 6.3 Landratsamt Aschaffenburg, Sozialwesen, Abteilung 60
- 6.4 Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg
- 6.5 Deutsche Telekom, Bamberg
- 6.6 Forstamt Schöllkrippen.

Folgende Stellungnahmen liegen nach Ablauf der Abgabefrist vor:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Überlandwerk Unterfranken AG                | vom 13.09.1995  |
| - Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt           | vom 19.09.1995  |
| - Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz | vom 11.10.1995. |

Es wurden keine Bedenken gegen den Änderungsentwurf i.d.F. vom 18.07.1995 erhoben. Der Immissionsschutz hat lediglich angeregt, die unter Ziff. 2 der Hinweise bisher aufgeführte Bandbreite an schalltechnischen Orientierungswerten auf das konkrete Sondergebiet entsprechend den der Schallpegelermittlung nach DIN 18005 zugrundegelegten Werten zu beschränken.

## 7.0 Änderungsfassung vom 25.10.1995

Unter Ziff. 2 der Hinweise wurde der schalltechnische Orientierungswert für das Sondergebiet „Fachklinik“ mit tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) aufgeführt.

## 8.0 Änderungsfassung vom 01.04.1996

Die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 25.10.1995 lag in der Zeit vom 06.11. bis 06.12.1995 öffentlich aus. Der Gemeinderat Sommerkahl hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in der Sitzung vom 19.01.1996 behandelt und den Bebauungsplan einschließlich der aufgrund des Sitzungsergebnisses erforderlichen Änderungen als Satzung beschlossen.

In der Planfassung vom 01.04.1996 wurden daraufhin folgende Änderungen und Ergänzungen berücksichtigt:

8.1 Unter Ziff. 6 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN wurde gem. Antrag der Deutschen Telekom vom 27.10.1995 ergänzt:

„Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.“

8.2 Die Begründung wurde um die Ziffern 3.5 („Stellplätze“) und 8.0 ff ergänzt.

8.3 Im Bereich des Parkplatzes südlich der Spessartstraße wurde auf dem Grundstück Fl. Nr. 8181/1 entlang der Kreisstraße ein 1,0 m breiter Gehweg berücksichtigt.

Aschaffenburg, 01.04.1996

29. April 1996

Ort, Datum

Ort, Datum

**Architektur- und Ingenieurbüro**

Architekt **W. Goldammer**

Dipl.-Ing. (FH)

Dipl.-Ing. **W. G. G. G. G.**

BDB / Vd

63739 Aschaffenburg - Erbsengasse 9  
Tel. 06021/3045-0 - Fax 06021/20822

**Gemeinde Sommerkahl**

Am Kirchberg 1

63825 Sommerkahl

Tel. 06024/1760

Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister

**Schallpegelermittlung** nach DIN 18005, Teil 1 und Beiblatt 1, Mai 1987

Gemeinde: Sommerkahl, OT. Vormwald  
 Bebauungsplanänderung „Bergäcker“

Der Berechnung liegen die folgenden Angaben der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 18.07.1995 für die Kreisstraße AB 19 zugrunde:

Zählstelle 5921 / 9815:

DTV<sub>ges</sub> 232 Kfz/24 h  
 DTV<sub>GV</sub> 25 Kfz (10,8 %)  
 Steigung < 5 %  
 Straßenbelag Asphaltbeton  
 zul. Verkehrsgeschwindigkeit 50 km/h.

Die Angaben basieren auf den Zählergebnissen der Verkehrszählung 1990. Nach Ansicht der Kreisstraßenverwaltung resultiert die o.g. Belastung aus dem äußerst schlechten Fahrbahnzustand der Kreisstraße. Zur Berücksichtigung eines erhöhten Verkehrsaufkommens nach Instandsetzung wird der folgenden Berechnung der Verkehrszunahmefaktor 2,0 zugrundegelegt.

**Kreisstraße AB 19**

1. Berechnung des Beurteilungspegels  $L_r$  für Straßenverkehrslärm für die Kr AB 19  
 (langer, gerader Verkehrsweg nach Gl. 24 und 25)

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

$$L_{m,E} = L_{m(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_V + \Delta L_{Stg}$$

1.1 Maßgebende stündliche Verkehrsstärken  $M$  und maßgebende Lkw-Anteile  $p$   
 (nach Tabelle 4, Zeile 3):

tags:  $M_T = 0,06 \times 232 \times 2,0 = 28 \text{ Kfz/h}$   $p = 10,8 \%$   
 nachts:  $M_N = 0,008 \times 232 \times 2,0 = 4 \text{ Kfz/h}$

1.2 Mittelungspegel  $L_{m(25)}$  im Abstand  $s_{\perp,0} = 25 \text{ m}$  von der Straßenmitte (nach Bild 3):

tags: 54,5 dB  
 nachts: 46,1 dB

1.3 Korrektur  $\Delta L_{StrO}$  für unterschiedliche Straßenoberflächen (nach Tabelle 2):

Straßenoberfläche Asphaltbeton:  $\Delta L_{StrO} = -0,5 \text{ dB}$

1.4 Korrektur  $\Delta L_v$  für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (nach Bild 4):

zulässige Verkehrsgeschwindigkeit: 50 km/h  
tags/nachts - 4,1 dB

1.5 Korrektur  $\Delta L_{Stg}$  für Steigungen (nach Tabelle 3):

$\Delta L_{Stg} = 0$ , da die Steigung < 5%.

1.6 Korrektur  $\Delta L_{s,\perp}$  für unterschiedliche horizontale Abstände  $s_{\perp,0}$  und Höhenunterschiede H zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (nach Bild 19):

für Gebäude im Abstand 5 m	horizontaler Abstand:	5,0 m
	Höhenunterschied:	ca. 5,5 m (EG)
	tags / nachts:	- 6,2 dB
für Gebäude im Abstand 5 m	horizontaler Abstand:	5 m
	Höhenunterschied:	ca. 8,5 m (OG)
	tags / nachts:	- 5,0 dB
für Gebäude im Abstand 13,5 m	horizontaler Abstand:	13,5 m
	Höhenunterschied:	ca. 8,5 m
	tags / nachts:	- 2,8 dB.
für Gebäude im Abstand 13,5 m	horizontaler Abstand:	13,5 m
	Höhenunterschied:	ca. 11,5 m (OG)
	tags / nachts:	-2,2 dB

1.7 Korrektur  $\Delta L_K$  für erhöhte Störungen von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen (nach Tabelle 6):

$\Delta L_K = 0$ , da nächstgelegene Kreuzung ohne Lichtzeichenregelung.

1.8 Für den Beurteilungspegel  $L_r$  ergibt sich somit:

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

$$L_{m,E(tags)} = 54,5 + (-0,5) + (-4,1) + 0$$

$$= \underline{49,9 \text{ dB}}$$

$$L_{m,E(nachts)} = 46,1 + (-0,5) + (-4,1) + 0$$

$$= \underline{41,5 \text{ dB}}$$

$$\text{Beurteilungspegel } L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,L} + \Delta L_K$$

$$L_r \text{ (tags)} = 49,9 - (-6,2) + 0$$

Gebäudeabstand 5 m, Höhe 5,5 m

$$= \underline{56,1 \text{ dB}}$$

$$L_r \text{ (nachts)} = 41,5 - (-6,2) + 0$$

Gebäudeabstand 5 m, Höhe 5,5 m

$$= \underline{47,7 \text{ dB}}$$

**56 / 48 dB(A)**

$$L_r \text{ (tags)} = 49,9 - (-5,0) + 0$$

Gebäudeabstand 5 m, Höhe 8,5 m

$$= \underline{54,9 \text{ dB}}$$

$$L_r \text{ (nachts)} = 41,5 - (-5,0) + 0$$

Gebäudeabstand 5 m, Höhe 8,5 m

$$= \underline{46,5 \text{ dB}}$$

**55 / 47 dB(A)**

$$L_r \text{ (tags)} = 49,9 - (-2,8) + 0$$

Gebäudeabstand 13,5 m, Höhe 8,5 m

$$= \underline{52,7 \text{ dB}}$$

$$L_r \text{ (nachts)} = 41,5 - (-2,8) + 0$$

Gebäude mit Abstand 45 m

Abstand mind. 49 m

$$= \underline{44,3 \text{ dB}}$$

**53 / 44 dB(A)**

$$L_r \text{ (tags)} = 49,9 - (-2,2) + 0$$

Gebäudeabstand 13,5 m, Höhe 11,5 m

$$= \underline{52,1 \text{ dB}}$$

$$L_r \text{ (nachts)} = 41,5 - (-2,2) + 0$$

Gebäude mit Abstand 45 m

Abstand mind. 49 m

$$= \underline{43,7 \text{ dB}}$$

**52 / 44 dB(A)**

Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel betragen nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1: bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzwürdig sind, je nach Nutzungsart

tags 45 bis 65 dB(A)

nachts 35 bis 65 dB(A).



## Berechnungsergebnis

Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Fachklinik für die Behandlung von psychosomatischen und neurotischen Erkrankungen sowie Streß- und Verhaltensstörungen wird von dem unteren Orientierungswert von 45 / 35 dB(A) ausgegangen.

Hiermit ergeben sich im ungünstigsten Fall, unter der vorausgesetzten Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, Überschreitungen von 11 / 13 dB(A). Für den geplanten Neubau werden daher folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

„Bei der Errichtung der Gebäude sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 nach Tabelle 8, Zeile 2 für den Lärmpegelbereich II unter Beachtung der jeweiligen Raumarten einzuhalten“ (siehe auch Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Aschaffenburg, 20.07.1995

### Architektur- und Ingenieurbüro

Architekt Willi Goldhammer

Dipl.-Ing. (FH) / VFA

Dipl. Ing. Bernhard Gruber

BDg / VBI



63739 Aschaffenburg - Erbsengasse 9  
Tel. 06021/3045-0 - Fax 06021/20822