

# **MARKT SCHÖLLKRIPPEN**

ORTSTEIL HOFSTÄDTEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

**ORTSBEBAUUNGSPLAN „ HOFSTÄDTEN“ – 2. ÄNDERUNG  
MIT DEN TEILBEREICHEN „RUHBORNSTRASSE, AMEISENÄCKER,  
AUF DEM HALBEN MORGEN, RAINGÄRTEN, OBER DEM GLASERGARTEN,  
AM SCHNEPPENBACHER WEG“**

**IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB FÜR BEBAUUNGSPLÄNE DER  
INNENENTWICKLUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 09.12.2013

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
A. Anlass und Erfordernis der 2. Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Baugebietes	3
D. Ziele der Planung	4
E. Größe und Nutzungen	5
F. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB	5
G. Bebauung	7
H. Erschließung	7
I. Grünordnung	7
J. Immissionsschutz	7
K. Wesentliche Änderungen	10
<b>VERFAHREN</b>	
I. Der Marktgemeinderat beschließt am 19.02.2013 die 2. Änderung des rechtskräftigen Ortsbebauungsplanes „Hofstädten“. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss bekannt zu machen.	16
II. Der Marktgemeinderat billigt am 30.07.2013 den Änderungsplan mit Begründung. Das weitere Verfahren ist durchzuführen.	16
III. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2013 bis 18.11.2013.	16
IV. Der Marktgemeinderat behandelt am 17.12.2013 die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden. Satzungsbeschluss.	16
<b>Anlagen</b>	
1. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.02.2013	
2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
3. Gasleitungen	
4. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.07.2013	
5. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 17.12.2013	

## **BEGRÜNDUNG**

### **A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER 2. ÄNDERUNG**

Der Ortsbebauungsplan „Hofstädten“ in der Fassung vom 18.05.1972 wurde 1980 geändert. Die Änderung wurde am 09.04.1981 im Mitteilungsblatt bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Das Plangebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr neueren Entwicklungen. Die Ausnahmen und Befreiungen von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen bei den Bauvorhaben zu. Die Aktualisierung des Ortsbebauungsplanes gibt den Bürgern größere Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume für Maßnahmen im Bestand und für Neubauten.

Zur Nachverdichtung werden die Baugrenzen der sehr großen Grundstücke erweitert und auf sehr breiten Grundstücken die Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher notwendig, sie wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgenommen.

Der Bebauungsplan wird digitalisiert.

### **B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

1. Der rechtsverbindliche Ortsbebauungsplan „Hofstädten“ mit der 1. Änderung vom 09.04.1981
2. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.02.2013 zur 2. Änderung des Ortsbebauungsplanes Hofstädten mit allen Teilbereichen und dem Spielplatz.

### **C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

#### 1. Lage

Südwestlich der Staatsstraße 2306 zwischen Schöllkrippen OT Schnepfenbach und der Gemeinde Geiselbach und die Teilfläche „Raingarten“ sowie der Spielplatz nordöstlich davon.

#### 2. Abgrenzung

Im Nordwesten -

Teilbereich „Ameisenacker“, begrenzt durch die Ruhbornstraße/Kreisstraße AB 18 (nach Dörnsteinbach) und die Baugrundstücke am Meisenweg.

Im Südosten-

a. Teilbereich „Auf den halben Morgen“, begrenzt durch die Baugrundstücke an der Ruhbornstraße/Kreisstraße AB 18 und an der Flurstraße.  
Der Teilbereich wird unterbrochen durch Grundstücke zwischen beiden Straßen außerhalb des Geltungsbereiches.

b. Teilbereich „Ober dem Glasergarten“, begrenzt durch die Baugrundstücke an der Bayernstraße, Am Kerbersgraben, Schönebergstraße und Frankenstraße.

c. Teilbereich „Am Schnepfenbacher Weg“, begrenzt durch die Staatsstraße 2306/Spessartstraße.

- Im Nordosten -
- a. Teilbereich „Raingarten“, begrenzt durch die Grundstücke an der Raingartenstraße.
  - b. Teilbereich „Spielplatz“ Grundstück Fl.Nr. 977 am Weg Fl.Nr. 930 parallel zum Schnepfenbach.

3. Beschaffenheit

Hanggelände mit unterschiedlichen Neigungen und Hangrichtungen.

- a. Teilbereich „Ameisenacker“  
Von Nordosten nach Südwesten ansteigendes Gelände von etwa 255 m bis 270 m über NN, ca. 8 %.
- b. Teilbereich „Auf dem halben Morgen“  
Nach Südosten fallendes Gelände um etwa 270 m bis 255 m über NN, ca. 10 %.
- c. Teilbereich „Ob er dem Glasergarten“  
Nach Südwesten steigendes Gelände von etwa 255 m bis 265 m über NN, ca. 8 %.  
Die Erschließung durch Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden. Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut.
- d. Freiflächen durchgrünt
- e. 110-kV-Bahnstromleitung am Nordwestrand des Teilbereiches „Ameisenacker“

**D. ZIELE DER PLANUNG**

- a. Aktualisierung und Fortentwicklung der Festsetzungen und Hinweise mit dem Ziel der Nachverdichtung durch:
  - a.1 Die Erweiterung der Baugrenzen für Hauserweiterungen des Bestandes und größere Spielräume bei Neubauten.  
Auf großen und breiten unbebauten Grundstücken wird die Möglichkeit für Doppelhäuser eröffnet.
  - a.2 Durch größere Spielräume der Dachneigungen sind Wohnungen im Dachraum bei Neubauten und Änderung der Dächer im Baubestand möglich. Das höhenversetzte Pultdach kommt als Dachform hinzu.

Durch die Ziele der Planung werden Ausnahmen und Befreiungen reduziert und die Zahl der „Genehmigungsfreistellungen“ nimmt zu.  
Die Flächenreserven können ausgeschöpft werden und die vorhandenen Wohnfunktionen im Sinne der Nachverdichtung erweitert werden.



## E. GRÖSSE UND NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet	8,59 ha
Versorgungsflächen – 2 Trafostationen	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche – Spielplatz	0,12 ha
Verkehrsflächen – Straßen, Wege	<u>2,05 ha</u>
Fläche des Geltungsbereiches	10,77 ha

## F. PRÜFUNG DER ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS NACH § 13 a BauGB FÜR BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG

### 1. Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

Allgemeines Wohngebiet	85.900 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	bis 0,4
zulässige Grundfläche im Baugebiet 85.900 m <sup>2</sup> x 0,4 =	34.360 m <sup>2</sup>

Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, sodass für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 nur angewendet werden kann, wenn aufgrund einer überschlüssigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Vorprüfung des Einzelfalls).

### 2. Vorprüfung des Einzelfalls

#### a. Merkmale des Vorhabens

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 10,77 ha liegt südwestlich der Staatsstraße 2306 zwischen Schöllkrippen OT Schnepfenbach und der Gemeinde Geiselbach und die Teilfläche „Raugarten“ sowie der Spielplatz nordöstlich davon. Das Baugebiet ist erschlossen und bebaut.

Die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft wird durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes mit Fortentwicklung der Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen entstehen auch keine negativen Auswirkungen.

b. Standorte des Vorhabens

Schutzgebiete:

- Natura 2000 – Gebiete  
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach §§ 25 und 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG,  
Heilquellengebiete nach § 53 WHG,  
Risikogebiete nach § 73 WHG,  
Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG,
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles,  
Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-  
schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Der Säulenbildstock, Fl.Nr. 485 – eingetragenes Denkmal, wird durch die Planung nicht berührt.

Der Planungsbereich liegt in keinem der vorgenannten Schutzgebiete.

Schutzgüter:

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden und Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaftsbild
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

ausgelöst.

c. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Aus der Prüfung geht hervor, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

## G. BEBAUUNG

### a. Vorhandene Bebauung

65 Einzelhäuser je nach Hangneigung

U + 1 = I + S = Erdgeschoss und Sockelgeschoss,

II = 2 Vollgeschosse

1 Doppelhaus

II = 2 Vollgeschosse

Bebauung	Bauplätze			
	bebaut		unbebaut	
Ameisenacker	30 EH	2 DH(hälften)	10 EH	- DH(hälften)
Auf dem halben Morgen	12	-	5	2
Ober dem Glasergarten	14	1	4	1
Am Schnepfenbacher Weg	1	-	1	-
Raingarten	8	-	-	-
	65 EH	3 DH	20 EH	3 DH(hälften)

### b. Geplante Bebauung – unbebaute erschlossene Grundstücke

20 Einzelhäuser

3 Doppelhaushälften

## H. ERSCHLIESSUNG

Die Straßen, Wege, die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

## I. GRÜNORDNUNG – Festsetzungen und Pflanzbeispiele

- Freiflächengestaltung
- Stellflächen und Zufahrten
- Einfriedungen
- Bepflanzung am Übergang zur Landschaft
- Pflanzbeispiele
- Baumbepflanzung in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen

## J. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen im Plangebiet

1. Die Kreisstraße AB 18 im Verlauf der Ruhbornstraße
2. Die Staatsstraße 2306 im Verlauf der Spessartstraße

Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 beträgt für Allgemeines Wohngebiet 55 dB tags, 45/40 dB nachts.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

1. Kreisstraße AB 18

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kreisstraße AB 18	
		tags	nachts
1	Zählstelle	5821-9702	
2	DTV2010	Kfz/24h	1.762
3	LKW-Anteil(SV)	Kfz/24h	60
4	LKW-Anteil(SV)	p %	3,4
5	DTV2010	Kfz/h	106
6	M2028 = DTV 2010x1,13	Kfz/h	120
7	$L_{m25}$	dB	59,16
8	$\Delta L_{Stg}$ =<5%	dB	0
9	$\Delta L_{StrO}$ Asphaltbeton	dB	- 0,5
10	$\Delta L_v$ 50 km	dB	- 5,09
11	$\Delta L_K$	dB	0
12	$L_w$	dB	54,07
			45,32

erste Bauzeile nördlich der Kreisstraße

13	$\Delta L_s$ 13 m	dB	+ 3,52
		dB	57,59
			48,84

erste Bauzeile südlich der Kreisstraße

14	$\Delta L_s$ 15 m	dB	+ 2,80
		dB	56,87
			48,12

Nachtwert 45 dB

15	$\Delta L_s$ 27 m	dB	- 0,31
		dB	53,76
			45,01

Der Nachtwert wird erst ab 27 m Abstand von Mitte der Kreisstraße erreicht.

2. Staatsstraße 2306

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Staatsstraße 2306	
		tags	nachts
1	Zählstelle	5821-9403	
2	DTV 2010	Kfz/24h	2.125
3	LKW-Anteil(SV)	Kfz/24h	103
4	LKW-Anteil(SV)	p %	4,8
5	DTV 2010	Kfz/h	128
6	M 2028 = DTV 2010x1,13	Kfz/h	145
7	$L_{m25}$	dB	60,36
8	$\Delta L_{Stg} = <5\%$	dB	0
9	$\Delta L_{StrO}$ Asphaltbeton	dB	- 0,5
10	$\Delta L_v$ 50 km	dB	- 4,90
11	$\Delta L_K$	dB	0
12	$L_W$	dB	54,96
			46,13

Bauzeile südwestlich der Staatsstraße

13	$\Delta L_s$ 9 m	dB	+ 5,30
		dB	60,26
			51,43

Nachtwert 45 dB

14	$\Delta L_s$ 31 m	dB	- 1,08
		dB	53,88
			45,05

Der Nachtwert wird erst ab 31 m Abstand von Mitte der Staatsstraße erreicht.

Die Berechnungen des Beurteilungspegels ergeben Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes in der Nähe der Kreis- und der Staatsstraße. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber den Straßenbaulastträgern der Kreis- und der Staatsstraße weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen der vorhandenen Bebauung, die näher als 27 m zur Kreisstraße AB 18 oder näher als 31 m zur Staatsstraße 2306 liegen, sind die Ruheräume zur schallabgewandten Seite anzuordnen.

**K. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN** – Gegenüberstellung der neuen Festsetzungen mit den bisherigen Festsetzungen

Neue Festsetzungen	Bisherige Festsetzungen
WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	Ausnahmsweise können nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
Grundflächenzahl bis 0,4 GRZ	Keine Festsetzung
Geschossflächenzahl bis 0,8 GFZ	Keine Festsetzung
Grundflächenzahl bis 0,4 GRZ	Keine Festsetzung
<p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>I+S = 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenverstellbares Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhen, Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände, Bergseite bis 4,0 über Gelände bzw. über Straße.</p> <p>I+S+D = 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenverstellbares Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhen, Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände, Bergseite bis 4,0 m über Gelände bzw. über Straße.</p> <p>II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße bzw. Gelände.</p> <p>II+D = 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße bzw. Gelände.</p>	<p>U + 1 Erdgeschoss und ausgebautes Kellergeschoss – Hangtyp – Dachneigung 30° - 38° Traufhöhe max. 6,0 m über natürliches Terrain, sonst wie E + 1.</p> <p>E + 1 Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss, Satteldach, Dachneigung 30° - 38°, Traufhöhe max. 6,30 m talseitig über natürlichem Terrain. Keine Dachaufbauten, kein Wohnraumausbau im Dach.</p>
<p>Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO</p> <p>Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung:</p> <p>Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mindestens 3,0 m vorhanden sind.</p>	<p>Mindestgrenzabstand 4,0 m, Mindestgebäudeabstand 10,0 m.</p> <p>Keine Ausnahme, der Spielraum der Dachneigungen war eng begrenzt.</p>

<p>Dachgauben - Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei SchlepPGAuben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.</li> <li>2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insg. höchstens 1/2 der Trauflänge.</li> <li>3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m</li> <li>4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.</li> </ol>	<p>Keine Dachaufbauten (geringe Dachneigungen festgesetzt)</p>
<p>Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen</li> <li>2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.</li> <li>3. die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.</li> </ol>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Krüppelwalm bis 1/3 Giebelhöhe</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Geländeveränderungen Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie zur Terrassierung des Geländes bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen</p>	<p>Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten, steile Böschungen von mehr als 1:3 Neigung, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern über 60 cm Höhe sind unzulässig.</p>
<p>Bauweise Offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser</p>	<p>Offene Bauweise</p>
<p>Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Baugrenzen</p>	<p>vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen</p>
<p>Firstrichtung Satteldach Wohnhaus</p>	<p>Firstrichtung im Plan, keine Festsetzung</p>
<p>Grenzanbau zwingend (Doppelhäuser) Planzeichen</p>	<p>Keine Festsetzung</p>

Verkehrsfläche, Geh- und Fußwege, Verkehrsgrün, Straßenbegrenzungslinie	Öffentliche Verkehrsfläche
Sichtflächen an der Einmündung in die Kreisstraße AB 18, innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten	Hinweis: die schraffierten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. freizumachen. Das gleiche gilt für Stapel, Lagerungen und Aufpflanzungen, sofern eine Höhe von 80 cm über Straßenoberkante überschritten wird. Böschungen sind abzugraben.
Grünflächen Öffentliche und private Grünflächen, Spielplatz	Spielplatz
Versorgungsanlagen Versorgungsfläche mit Trafostation	Umformerstation
110-kV-Bahnstromfreileitung mit Schutzstreifen beiderseits 18 m	Keine Festsetzung
Mittelspannungskabelleitung 20-kV-Bayernwerk AG mit beiderseits 1,0 m Schutzzonebereich	Keine Festsetzung
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Garagen und Stellplätze 1. Je Wohneinheit mind. 2 Garagen/Carports oder 2 Stellplätze, bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz 2. Nutzung der Vorgartenzone bis 60 % 3. Größe der Stellplätze 2,5 x 5,0 m	Keine Festsetzung



<p>Garagen und Carports (offene Garagen)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.</li><li>2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.</li><li>3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.</li><li>4. Dachform, dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.</li><li>5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 5,0 m, Carports mind. 3,0 m.</li><li>6. Ausnahmegenehmigung: für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.</li></ol>	<p>Garagen – Dachneigung 0° - 7°, Traufhöhe max. 2,75 m über natürlichem Terrain oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe.</p> <p>Kellergaragen sind unzulässig.</p> <p>Wellblechgaragen o. ä. sind untersagt.</p> <p>Stauraum 5,00 m.</p>
<p>Nebenanlagen: Nach § 14 der BauNVO Absatz 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.</p>	<p>Nebenanlagen: Im WA: Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der im WA gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.</p>

Keine Festsetzungen der Grundstücksgrößen	Grundstücksgrößen mind. 500 m <sup>2</sup>
Breite in m (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)	Breite der Straßen, Gehsteig- und Vorgartenflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Keine Festsetzung und Darstellung
Mobilfunkanlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.	1974 noch keine Festsetzung
Dacheindeckung in gedecktem Farbton, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.	Keine Festsetzung
<b>Festsetzungen Grünordnung</b>	
Freiflächengestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Plan zum Bauantrag	Keine Festsetzung
Stellflächen und Zufahrten Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.	Keine Festsetzung
Einfriedungen Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,40 m zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m	Keine Festsetzung
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist (Spielplatz). Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.	Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume
Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsleitungen und Versorgungsleitungen, Abstand mindestens 2,50 m	Keine Festsetzung
Pflanzbeispiele für große Bäume, kleinere Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Nadelgehölze bis 20 %.	

<b>Neue Hinweise</b>	<b>Bisherige Hinweise</b>
Vorgeschlagene Wohngebäude und Garagengebäude	kein Hinweis
Baunutzungsverordnung – maßgebend neueste Fassung	kein Hinweis
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne „Am Kerbersgraben“ 2006	Kein Hinweis
Schalltechnischer Orientierungswert für WA-Gebiet	Kein Hinweis
Immissionen, Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in der Nähe der Kreisstraße AB 18 und der Staatsstraße 2306	Kein Hinweis
Schallschutz an der Kreisstraße AB 18 und der Staatsstraße 2306	Kein Hinweis
Staatsstraße 2306, Auflagen und Bedingungen	Kein Hinweis
Böschungsneigungen	Kein Hinweis
Bodenfunde – Denkmalschutz	Kein Hinweis
Rodungszeitraum	Kein Hinweis
Schichten- und Hangdruckwasser	Kein Hinweis
Oberflächenwasser	Kein Hinweis
Entwässerung	Kein Hinweis
Dachflächen-Versickerung nicht mit Eindeckungen von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei	Kein Hinweis
Kein Hinweis und keine Darstellung von Hauptversorgungsanlagen in Verkehrsflächen	Hinweis und Darstellung von Hauptversorgungsanlagen: Kanal mit Anschlüssen, Wasserversorgung

<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
Kreisstraße AB 18, Ortsdurchfahrtsgrenze	
Naturpark Spessart	

## VERFAHREN

- I. 19.02.2013  
Der Marktgemeinderat beschließt die 2. Änderung des rechtskräftigen Ortsbebauungsplanes „Hofstädten“  
Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss bekannt zu machen.  
Der Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 1 der Begründung
- II. 30.07.2013  
Der Marktgemeinderat billigt den Planentwurf in der Fassung vom 09.07.2013 und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.  
Der Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 4 der Begründung.
- III. 17.10.2013 bis 18.11.2013  
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- IV. 17.12.2013  
Der Marktgemeinderat prüft und berät über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und beschließt den Ortsbebauungsplan „Hofstädten“, 2. Änderung in der Fassung vom 09.12.2013 als Satzung.  
Der Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 5 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 09.07.2013  
ergänzt, 07.08.2013  
ergänzt, 09.12.2013  
ergänzt, 23.12.2013

Schöllkrippen,

# Markt Schöllkrippen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 19.02.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 4

#### **Ortsbebauungsplan "Hofstädten - 2. Änderung" - Änderungsbeschluss und Billigung Honorarvereinbarung**

##### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 26.04.2011 hat der Marktgemeinderat Schöllkrippen der Aktualisierung der Bebauungspläne „Graufeld-Schlosswiesen“ und „Seitzenberg-Bingärten“ im Hinblick auf die Geschossflächenzahlen und sonstigen Festsetzungen zugestimmt. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde auch über die Aktualisierung des Ortsbebauungsplans „Hofstädten“ nachgedacht. Hauptgrund für die Änderung/Aktualisierung des Ortsbebauungsplans „Hofstädten“ sind die durchweg überholten Festsetzungen bzgl. der Bebaubarkeit der Grundstücke. Der Ortsbebauungsplan „Hofstädten“ wurde erstmals am 10.01.1966 ausgearbeitet und zuletzt am 09.04.1981 geändert.

Da die Änderungen der beiden oben genannten Bebauungspläne abgeschlossen sind, wurde nun von der Verwaltung ein Honorarangebot zur Änderung/Überarbeitung des Ortsbebauungsplans „Hofstädten“ für die Teilbereiche „Ruhbornstraße, Auf dem halben Morgen, Raingärten, Ober dem Glasergarten, Am Schnepfenbacher Weg“ vom Bauatelier Schöffner angefordert.

Das eingereichte Honorarangebot schließt inkl. 6 % Nebenkosten mit 5.287,28 € zzgl. MwSt. Auf Grund der deutlich größeren Geltungsbereichsfläche liegt die Angebotssumme damit ca. 1.500,00 € über der Summe zur Änderung des Bebauungsplans „Graufeld-Schlosswiesen“.

Mit der Änderung des Ortsbebauungsplans „Hofstädten“ sollen, vergleichbar mit den zuletzt durchgeführten Bebauungsplanänderungen, die in diesem Fall durchweg überholten Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse mit Wandhöhenangaben, Dachform, Dachaufbauten, Nebenanlagen, Gargen- und Carports, etc. überarbeitet werden. Darüber hinaus sollen die Baugrenzen der meist ca. 1.000,00 m<sup>2</sup> großen, bebauten und unbebauten Grundstücke entsprechend erweitert und auch eine Doppelhausbebauung zugelassen werden. Hinsichtlich der Geschossflächenzahl soll, vergleichbar zu den beiden letzten Bebauungsplanänderungen, eine Anpassung von 0,7 auf 0,8 erfolgen.

Der Entwurf hierzu kann, nach erfolgter Billigung des Honorarangebots, durch das Bauatelier Schöffner ausgearbeitet und dem Marktgemeinderat entsprechend vorgelegt werden.

##### **Beschluss:**

1. Der rechtskräftige Ortsbebauungsplan „Hofstädten“ i. d. F. vom 18.05.1972, zuletzt geändert am 09.04.1981 wird, auf Grund einer grundlegenden Aktualisierung der Festsetzungen und Geschossflächenzahl geändert. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich, sprich die Teilbereiche „Ruhbornstraße, Ameisenäcker, Auf dem halben Morgen, Raingärten, Ober dem Glasergarten, Am Schnepfenbacher Weg“, basierend auf der 1. Änderung. Die vereinfachte Änderung des Ortsbebauungsplans enthält die Bezeichnung „Hofstädten – 2. Änderung“.
2. Das Honorarangebot des Bauateliers Schöffner über 5.287,28 € (zzgl. MwSt) wird gebilligt.
3. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt einen Planentwurf zur Billigung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	1

Gemeinderatsmitglied Siegbert Glaser nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

Die Thematik der Baulücken und großen Bauplätze z. B. in der Ruhbornstraße soll in diesem Zusammenhang auch in der Bürgerversammlung angesprochen werden.

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 11.07.13



Dedio

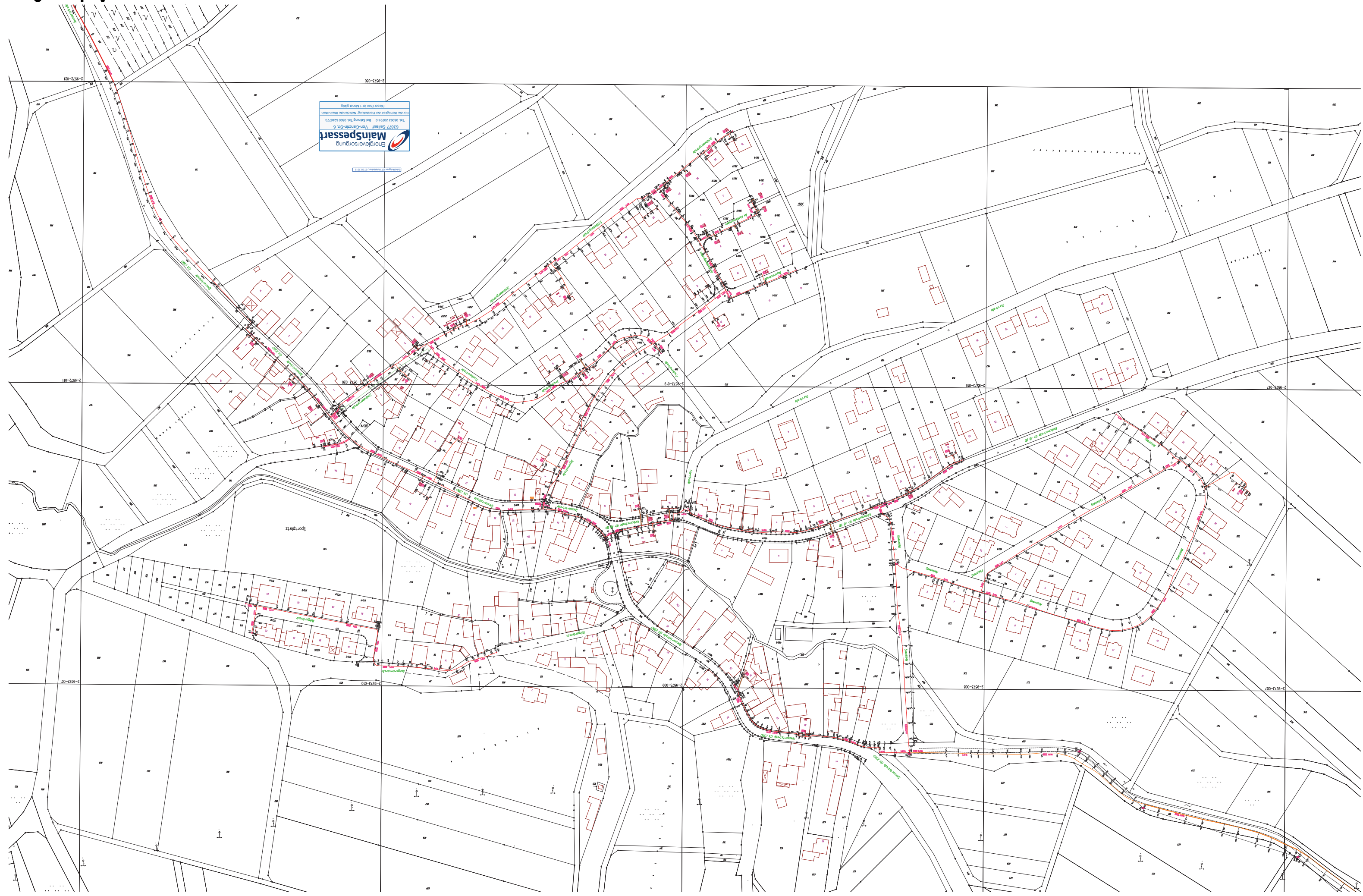




Ausschnitt Flächennutzungsplan  
Anlage 2



Engelversorgung  
Mainsessart  
K&S 77 Siedlung, Von-Cammer-Str. 6  
Tel. 0690 20791-0, Fax 0690 242773  
Für die Erstellung der Darstellung: Netzwerke Rhein-Main  
Dieser Plan ist Montage gültig.



# Markt Schöllkrippen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 30.07.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 3**

### **Ortsbebauungsplan "Hofstädten - 2. Vereinfachte Änderung" - Billigung des Planentwurfs**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 19.02.13 wurde seitens des Marktgemeinderates der Beschluss zur 2. Vereinfachten Änderung des Ortsbebauungsplans „Hofstädten“ mit Planungsauftrag für das Bauatelier Schöffner gefasst. Von Seiten des Bauateliers wurde nun ein Planentwurf vorgelegt, in dem die im Vorfeld besprochenen Änderungspunkte entsprechend berücksichtigt sind.

So sieht der Plan eine Anpassung/Erweiterung der Baugrenzen, die Anhebung der Dachneigungen, eine Zulassung von Dachaufbauten und auch sonstige Änderungen, vergleichbar mit denen die zuletzt im Baugebiet „Seitzenberg-Bingärten“ umgesetzt wurden, vor.

Darüber hinaus wurde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro vereinbart, dass die Geschossflächenzahl auf 0,8 angehoben und die Anzahl der Geschosse in bestimmten Gebieten auf max. II + D festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt dabei max. 7,0 m. Zwar wurden bei einzelnen Gebäuden in der Ruhbornstraße bereits höhere Sockel nachgewiesen, jedoch war man sich hier einig, dass diese in der Höhe nicht mehr erweiterungsfähig sein sollen. Bei den Geländeänderungen und Stützmauern wurde eine einheitliche Höhe von max. 1,20 m festgesetzt.

Bezüglich der bevorstehenden Auslegung wird seitens des Gemeinderats angeregt, dass die wichtigsten Aktualisierungen und Änderungen auch im gemeindlichen Teil des Amtsblattes veröffentlicht werden sollen.

#### **Beschluss:**

1. Der Planentwurf i. d. F. vom 09.07.2013 wird hiermit gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 der Gemeindeordnung (GO) beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

#### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 07.08.13



Dedio



# Markt Schöllkrippen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 17.12.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 4**

### **Ortsbebauungsplan "Hofstädten - 2. Vereinfachte Änderung" - Behandlung der Stellungnahmen aus öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; ggf. Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Im Zeitraum vom 17.10.2013 – 18.11.2013 sind während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von den unten genannten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen die nachfolgend entsprechend bewertet werden.

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Kreisstraßenverwaltung
5. Staatliches Bauamt Aschaffenburg – Abt. Straßenbau
6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
7. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
8. DB Energie, Borken

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin, 15.11.13  
Fachtechn. Stellungnahme

Grundsätzlich besteht mit der Änderung mit den genannten Teilbereichen i. d. F. vom 09.07.2013 aus städtebaulicher Sicht Einvernehmen.

- a. In den Unterlagen sind jedoch noch einige Unstimmigkeiten festgestellt worden, die es zu beheben gilt. Im Planteil sind z.B. Garagen und Carportstandorte teilweise so dicht oder sogar ohne erforderlichen Abstand zur Straßenverkehrsfläche eingetragen, dass die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung nicht mehr eingehalten werden können. Hier drängt sich die Vermutung einer nachträglichen Legalisierung von Nebengebäuden auf. Eine ähnliche fragwürdige Festsetzung sind die Standorte für Garagen und Nebengebäuden auf den Flurstücken Nr. 533 und Nr. 534. Direkt am Ortsrand, der einen grünen Übergang in den Landschaftsraum darstellen sollte, stellen Garagen/Nebengebäude keinen städtebaulichen Mehrwert dar, sondern führen zu einer Verunstaltung. Auch erscheinen die gestalterische Idee und das Planungsziel für diese Festsetzung nicht nachvollziehbar.
- b. Die Festsetzungen zu den Garagen und Nebengebäuden sind im planungsrechtlichen Sinn nicht eindeutig. So ist der Begriff der „Wohngebietsflächen“ wohl durch den Begriff des Baufensters zu ersetzen.
- c. Der Gemeinde wird empfohlen, gerade bei den Anträgen auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die städtebaulichen Prinzipien und Planungsziele nicht in Einzelfälle zu splitten und jeweils anders gartete Einzelfallentscheidungen zu treffen.



- d. Die Begründung ist dahingehend zu überarbeiten, dass die Begrifflichkeit „Mischgebiet“ und „Wohngebietsflächen“ wohl durch den Begriff Baufenster ersetzt werden müsste.

Beurteilung a:

Die rote Umgrenzung von Garagen und Carportstandorten entfällt, weil Garagen mit 5 m Abstand und Carports mit 3 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig sind.

Bei den Unterschreitungen von geforderten Stauräumen handelt es sich um Standorte bestehender Carports.

Auch bei bestehenden Nebenanlagen entfällt die rote Umgrenzung.

Für die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen innerhalb von Wohngebietsflächen gilt eine eigene Festsetzung.

Die bestehende Garage auf Fl.-Nr. 533 wird als Bestand ohne rote Umgrenzung dargestellt, ebenso das Nebengebäude auf Fl.-Nr. 534.

Beurteilung b:

Die Festsetzung zu den Garagen und Nebengebäuden werden durch die Entfernung der roten Umgrenzungen und die Beschränkung auf den Baubestand der Nebenanlagen eindeutig.

Der Begriff der Wohnbauflächen für die Nutzung der Garagen, Carports und Nebenanlagen wird wie in den Änderungen der Bebauungspläne „Graufeld-Schlosswiesen“, „Seitzenberg-Bingärten“ und dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Hohle“ beibehalten, ebenso in den in der Aufstellung befindlichen Plänen „Östlich Keilrainstraße“ und „Kleine Wiese“ der Gemeinde Westerngrund.

Beurteilung c:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Befreiungen eingeschränkt.

Beurteilung d:

Die Begründung wird auf Seite 13, Nebenanlagen überarbeitet, es handelt sich nur um „Wohngebietsflächen“. Dieser Begriff wird beibehalten, siehe auch Beurteilung b.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,  
Fachtechn. Stellungnahme

13.11.13

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgendes vorgebracht:

- a. Aufgrund der Aufstellung nach § 13 a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar.
- b. Aus Gründen des Gewässer- und Uferschutzes wird empfohlen, die private Grünfläche am Bach (Fl.-Nr. 369) als öffentliche Grünfläche auszuweisen und mit dem Baukörper auf Fl.-Nr. 368 den größtmöglichen Abstand vom Bach einzuhalten. Erfahrungsgemäß sind Grünflächen zwischen Bach und Wohnbebauung oftmals durch Einzäunungen, Ablagerungen von Grünabfall sowie die Herrichtung als private Gartenfläche zweckentfremdet. Diesem ist vorzubeugen.
- c. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird empfohlen, am nördlich talwärtigen Rand des Baubereiches „Ameisenacker“ eine Pflanzung mit Gehölzen (Bäume/Sträucher) auf öffentlicher Grünfläche festzusetzen. Eine wirksame Umsetzung privater Grünfestsetzungen ist in der Realität äußerst schwierig zu leisten.
- d. Den Unterlagen fehlen Aussagen zum Artenschutzrecht (§§ 44, 45 BNatSchG). Insbesondere zu den Themen Baufeldfreimachung und Gehölzfällung sind aus hiesiger Sicht Festsetzungen erforderlich.

Beurteilung b:

Die Ausweisung der privaten Grünfläche am Bach (Graben) Fl.-Nr. 369 als öffentliche Grünfläche wird empfohlen. Der mögliche Baukörper auf Fl.-Nr. 368 wird durch die Baugrenze eingeschränkt.

Beurteilung c:

Die nachträgliche Festsetzung einer privaten Randeingrünung als öffentliche Grünfläche in einem bebauten Gebiet kann nicht empfohlen werden, obwohl die Gründe der Behörde zutreffend sind.

Beurteilung der Verwaltung zu c:

*Den Ausführungen des Planungsbüros zur Randeingrünung wird zugestimmt. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und auch angelegter privater Eingrünung bereits gegeben. Es sind lediglich noch 2 unbebaute Randgrundstücke vorhanden.*



**Beurteilung d:**

Artenschutzrecht: Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern, wird folgender Hinweis in die Legende aufgenommen:

Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

Im Abschnitt F. der Begründung, Seiten 5 und 6, wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB geprüft.

Die Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes in einem überwiegend bebauten Gebiet sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 13.11.13  
Fachtechn. Stellungnahme

Die in der Begründung der Planunterlagen enthaltenen Berechnungen der von der Kreisstraße AB 18 und von der Staatsstraße St 2306 zeigen, dass es im Nahbereich dieser Straßen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt. Aus diesem Grund sollte in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen werden, dass bei Neubauten und wesentlichen Änderungen der vorhandenen Bebauung, die innerhalb der errechneten Zonen mit Überschreitungen der Nachtrichtwerte liegen, die Ruheräume zur schallabgewandten Seite anzuordnen sind.

Ansonsten bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

**Beurteilung:**

In die Legende wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Neubauten und wesentlichen Änderungen der vorhandenen Bebauung, die innerhalb der errechneten Zonen mit Überschreitungen der Nachtrichtwerte liegen, (näher als 27 m Abstand zur Kreisstraße, Seite 8 der Begründung und näher als 31 m zur Staatsstraße 2306, Seite 9 der Begründung) die Ruheräume zur schallabgewandten Seite anzuordnen sind.

4. Landratsamt, Kreisstraßenverwaltung, 05.11.13

Nach Prüfung des vorliegenden Änderungsentwurfs i. d. F. vom 09.07.13 besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. geprüft werden.

a. Ortsdurchfahrtsgrenze

Zur Übersichtlichkeit und zur eindeutigen Darstellung der straßenrechtlichen Situation sollten die Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß dem beiliegenden Lageplanausdruck in den Bebauungsplan mit eingetragen werden.

b. Stellplätze

Durch die geplante bauliche Verdichtung notwendige Stellplätze sind außerhalb der Kreisstraße AB 18 nachzuweisen. Hierzu wird die Erstellung einer entsprechenden Stellplatzverordnung durch die Gemeinde empfohlen, soweit diese nicht bereits existiert.

c. Grundstückszufahrten

Hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung und Anlage neuer Grundstückszufahrten zur Kreisstraße AB 18 ist die Kreisstraßenverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Die erforderlichen Hinweise zu den Immissionen der Kreisstraße sind bereits in den Festsetzungen berücksichtigt.

Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes bitten wir um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Beschluss.

Beurteilung a:

Eintragung der Ortsdurchfahrtsgrenzen nach dem Lageplan zur Stellungnahme.

Beurteilung b:

Beachtung.

Nachweis der Stellplätze außerhalb der Kreisstraße. Der Hinweis zur Erstellung einer Stellplatzsatzung ist zu prüfen.

*Beurteilung der Verwaltung zu b:*

*Eine Stellplatzsatzung besitzt der Markt Schöllkrippen aktuell nicht. Die durch die Bebauung anfallenden Stellplätze sind gemäß der Bayer. Bauordnung auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.*

Beurteilung c:

Beteiligung der Kreisstraßenverwaltung bei der Anlage und Ausgestaltung neuer Grundstückszufahrten zur Kreisstraße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Abt. Straßenbau,

16.10.13

Das Amt erklärt sein Einvernehmen zum Teilbereich Schnepfenbacher Weg, wenn die nachfolgenden Auflagen und Bedingungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Der Abstand von Vorderkante Bordstein bis zu dem am weitest gegen die Staatsstraße vorspringenden Bauteil darf 5,00 m nicht unterschreiten.
2. Die Anlegung neuer Zufahrten zur Straße wird entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan gestattet.
3. Die Zufahrten sind in staubfreier Bauweise (z.B. bituminös, betoniert, gepflastert) zu befestigen.
4. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Straße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.
5. Im Bereich der Sichtfläche nach RAS-K 1 für die Zufahrten dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
6. Baustoffe, Geräte oder sonstige Gegenstände usw. dürfen im Verkehrsraum oder auf Straßengrund weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
7. Bei Inanspruchnahme des Straßengrundes für Kanal- und Wasserleitungsanschlüsse usw. ist vor Ausführung das Staatliche Bauamt zu benachrichtigen und es muss mit dem Bauamt ein Nutzungsvertrag abgeschlossen werden.
8. Auf die von der Straße auf das Baugrundstück einwirkenden Immissionen (Lärm usw.) wird hingewiesen. Evtl. Schutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten zu treffen.
9. Sollten weitere Stellplätze notwendig werden, so sind diese außerhalb der Staatsstraße nachzuweisen.

Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes bitten wir um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie des Beschlusses.

Beurteilung 1. – 9.:

Aufnahme eines Hinweises in die Legende, dass bei Baumaßnahmen auf den beiden Grundstücken Fl.-Nr. 306 und 307 im Straßenbereich der Staatsstraße 2306 die Auflagen und Bedingungen der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau vom 16.10.2013 zu beachten sind.



6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf, Gasversorgung.

Das Unternehmen hat mit Schreiben vom 07.05.2013 einen Plan mit den Gasleitungen vorgelegt, der als Anlage 3 der Begründung beigefügt wurde. Eine neue Stellungnahme war nicht erforderlich.

7. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld, 06.11.13

Hinweis auf die Stellungnahme vom 18.03.13, die weiterhin Gültigkeit besitzt und somit Teil dieser Stellungnahme ist.

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

**Beurteilung:**

Die 20-kV-Kabel wurden in den Plan eingezeichnet und mit dem Sicherheitsabstand in der Legende erläutert. Die Anlagen des Unternehmens werden nicht beeinträchtigt.

8. DB Energie, Borken, 18.10.13

Zustimmung zur 2. Änderung des Ortsbebauungsplanes Hofstädten.

Die Belange bezüglich des 110-kV-Bahnstromleitung BL 0454 Abzw. Aschaffenburg – Flieden wurden mit Schreiben vom 29.01.2002 und 22.03.2013 mitgeteilt und im Plan berücksichtigt.

**B. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Es liegen keine Bedenken oder Anregungen vor.

Die o. g. zeichnerischen und textlichen Änderungen wurden in den neuen Planentwurf i. d. F. vom 09.12.2013 eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, sodass das Verfahren nach § 13 a BauGB nun mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden kann.

**Beschluss:**

**1.** Den Beurteilungen des Bauateliere Schöffner und der Verwaltung wird zugestimmt.

**2.** Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Ortsbebauungsplanentwurf „Hofstädten – 2. Änderung“ – i. d. F. vom 09.12.2013 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

**3.** Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

**4.** Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	14
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0