

Vollzug des BBauG. gem. § 2(5):
Bebauungsplan „Die Au“ der Marktgemeinde Schöllkrippen,
Landkreis Aschaffenburg.

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplans „Die Au“
gem. §§ 11,13 BBauG.

I) Allgemein

Der geänderte Bebauungsplan gründet sich auf den Bebauungsplan
„Die Au“ vom 10.10.1960, von der Regierung von Unterfranken unter
AZ. II/1 - 610 am 23.06.1970 genehmigt.

Eine Erweiterung des Bebauungsplan-Gebiets ist nicht gegeben.
Die vorgesehenen Änderungen sind im Wesentlichen bedingt durch
geänderte Straßenführung, vorhandene Bebauung und Maßnahmen der
Flurbereinigung. Außerdem wird eine Verbesserung insgesamt in
städtebaulicher Hinsicht angestrebt.

II) Verkehrsverbindungen

Das Gebiet des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden durch den Schmerhols- Weg,
im Süden durch die angrenzende Pfarrpfründe- Stiftung,
im Osten durch den geplanten Wirtschaftsweg (Flurbereinigung)
und im Westen durch die Staatsstraße 2305 bzw. durch die rück=
wärtigen Grundstücksgrenzen der an dieser Straße liegenden
bebauten Grundstücke.

Anschluß an die vorhandenen Verkehrsstraßen:

Im Westen an die St. 2305, im nördlichen Teil an die Kreisstraße
(Vormwalder Straße). Außerdem verschiedene kurze Stichwege für
Fußgänger. Öffentliche Verkehrsmittel sind zu erreichen:

Bus ca. 300 m max

Bahn ca. 700 m max

III) Planungsumfang

Gesamtfläche = 120.853 m²

Bruttobaufläche = 120.853 m² = 100 %

Fläche für den öffentlichen Bedarf (Kinderspielplatz Plannr. 2050/67)	=	1.768 m ²	=	1,46 %
Verkehrsflächen:				
Vorhandene Straßen	=	8.400 m ²		
Neu gepl. Straßen	=	11.590 "	=	19.990 m ² = 16,54 %
Nettobaufläche	=		=	<u>99.100 m² = 82,00 %</u>

IV) Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung siehe Festsetzungen auf dem Bebauungsplan.

Wohngebäude innerhalb des Planungsgebiets:

a) Vorhandene Häuser, 1- geschossig	11
Vorhandene Häuser, 2- geschossig	40
b) Geplante Häuser, 1- geschossig	31
Geplante Häuser, 2- geschossig	34
Wohnhäuser insgesamt	<u>116</u>

V) Erschließungskosten

ausgenommen die bereits bebauten und erschlossenen Flächen.

a) Straßenherstellung u. Gehsteig 11.590 m ² á 70,-	= DM 811.300,-
b) Kanal ca. 1.080 lfd m á 350,-	= DM 378.000,-
c) Wasserleitung ca. 1.080 lfd m á 200,-	= DM 216.000,-
d) Energieversorgung, Straßenbeleuchtung etc.	= DM 124.700,-
Erschließungskosten insgesamt	<u>= DM 1.530.000,-</u>

Zur abschließenden Planung des Bebauungsplans „Die Au“ wurden noch mehrere, im Allgemeinen kleinere Änderungen vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren und hier mit der Begründung im Einzelnen aufgeführt werden.

- 1.) Die Grundstücke Plannr. 2050/3, 2050/4, 2050/6, 2050/7, 2050/8, 2050/9, 2050/10, 2050/10 ostwärts des Anwesens Daumen (alte Plannr. 2253, 2252, 2251, 2250, 2249, 2248, 2247, 2243, 2132 u. Teilbereich 2129).
- 2.) Diese Häuser werden näher zur Straße gerückt.
- 2.) Grundstück Plannr. 2050/62 und 2050/63 (alte Plannr. 2112). Von den beiden 2- geschossigen Häusern wird das ostwärtige um 90° gedreht, so daß beide in gleicher Firstrichtung stehen.
Die nördlichen Grundstücksgrenzen werden gem. Plan (Neuvermessung) geändert bzw. begradigt.

- 3.) Die vorgesehene Trafostation an der Rosenstraße (Grundstück Theo Albert) wird um ca. 7,0 m bis an die südliche Grundstücksgrenze der Plannr. 2050/83 verlegt.
- 4.) In der Rosenstraße wird, beginnend am Trafohaus, von den Plannummern 2050/82, 2050/83, 2050/86, 2050/87 und 2050/89 (alte Plannr. 2108, 2105, 2101, 2100/2, 2098) vom Straßenrand nach Westen zu ein 1,50 m breiter Streifen für Gehsteig vorgesehen.
- 5.) Der Wendeplatz am nördlichen Ende der Rosenstraße wird etwas kleiner, jedoch bleibt die Wendemöglichkeit voll erhalten. Die Teilfläche am ostwärtigen Rand der Rosenstraße von Einmündung Birkenstraße bis zum Wendehammer wird als öffentliche Parkfläche angelegt. Der nördliche Teil dieser Fläche wird jedoch den Baugrundstücken Plannr. 2050/110 (Helmut Ries) und Plannr. 2050/97 (Siegbert Staab) als Zufahrt zugeteilt.
- 6.) Der Weg von der Katharinenstraße zum Friedhofsbereich wird um 2 Bauplätze nach Osten verlegt, wie im Bebauungsplan bereits geschehen, s. Plannr. 2050/5.
- 7.) An der Südseite der Grundstücke Dieter Albert (Plannr. 2108/1) und Wilhelm Fleckenstein (Plannr. 2113) sollen die beiden Baugrundstücke Plannr. 2050/62 und 2050/63 mit 2-geschossigen Häusern bebaut werden.
- 8.) Im Bereich des Wendehammers Plannr. 2050/49 soll eine eingeschossige Bauweise festgelegt werden.
- 9.) Der Wendehammer am nördlichen Ende der Frühlingsstraße wird verkürzt und nur noch bis zum Anwesen Gumbel (Plannr. 1988) geführt. Die Straßenführung der Frühlingsstraße sowie die Baugrenzen in diesem Bereich werden den örtlichen Gegebenheiten bzw. der vorhandenen Bebauung angepaßt.
Die Frühlingsstraße erhält eine Ausbaubreite von 6,50 m.
- 10.) Im ostwärtigen Bereich des Wendehammers Frühlingsstraße wird eine Teilfläche der alten Plannr. 1985 zum Grundstück Gumbel Plannr. 1988 zugemessen, wie im Bebauungsplan bereits dargestellt. Die Zufahrt zum neuen Baugrundstück Sauer Plannr. 2050/121 von der Vormwalder Straße aus bleibt erhalten, so daß der Wendehammer Frühlingsstraße nach dem jetzigen Stand der Planung verkürzt werden kann.
Um die notwendige Verbindung zwischen dem Baugrundstück Plannr. 2050/121 und dem zugehörigen, an der Nordseite dieser Plannr. gelegenen Gartengrundstück zu schaffen, wird ein 3,50 m breiter Verbindungsweg zwischen diesen beiden Teilflächen der Plannr. 2050/121 vorgesehen.

11.) Im Bereich der Katharinenstraße wird die geplante Doppelhausbebauung herausgenommen und die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, sowie der als zwingend festgesetzte Garagenstandort variabler gestaltet.

Das Gleiche gilt für den Bereich Rosenstraße, außerdem wird in verschiedenen Bereichen des Baugebiets die festgesetzte Baugrenze zweckmäßigerweise erweitert.



Bürgermeister

Schöllkrippen, am 10. März 1986

Heinrich Reinke
Architekt u. Bauing. (grad.)
Am Schießrain 12. Tel. 06024/9448
8752 Schöllkrippen

Planverfasser

