

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

DIE AU – 2. ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Anlass der Planänderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Art und Umfang der Änderung	3

VERFAHREN

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	4
II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung	4
III. Satzungsbeschluss	5

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS DER PLANÄNDERUNG

In der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes wurden 3 Reihenhäuser eingeplant. Wegen der mangelnden Nachfrage und des nicht veräußerbaren Mittelhauses der Reihenhäusergruppe ist eine Änderung der Bebauung vorgeschlagen worden. Anstelle der 3 Reihenhäuser werden 2 Doppelhäuser eingeplant. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist erforderlich.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.03.2004 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

C. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

1. Einplanung von 2 Doppelhäusern anstelle der 3 Reihenhäuser.
Die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen werden beibehalten,
Dachneigung 40° - 46° statt bisher 46° - 50°.
2. Je Doppelhaushälfte ein Carport mit 2 Stellplätzen anstelle der Garagen und Stellplätze. Dachform der Carports Flachdach 0° - 7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
3. Ausnahmeabstand der Carports in der Bauverbotszone mit 1,0 m bzw. 3,0 m von der Grundstücksgrenze am Gehweg entlang der Kreisstraße AB 19.
Das Ein- und Ausfahrverbot zur Kreisstraße wird auf die öffentliche Grünfläche beschränkt.
Die Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt an den Ostrand des Geltungsbereiches = Gehwegende an der Einmündung des Schmerhohlweges ist vorgesehen.
4. Ergänzung der Festsetzung „Kniestock“.
5. Unverändert bleibt die Flächengröße des allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Grünflächen.
Die Größe der Baufenster für die Wohngebäude ist etwa gleich.
Die Versiegelung durch Verkehrsflächen wird erheblich reduziert.
Die beiden äußeren Carports erhalten direkte Zufahrten von der Kreisstraße, die beiden mittleren Carports eine gemeinsame Zufahrt.
Außerhalb der Zufahrten wird ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen mit einer Baum- und Strauchbepflanzung festgesetzt.

VERFAHREN

I. 22.03.2004

Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Weiterhin hat der Marktgemeinderat den Planentwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Die Au – 2. Erweiterung, 1. Änderung“ in der Fassung vom 15.03.2004 gebilligt und beschlossen, dass auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Planentwurf i.d.F. vom 15.03.04 mit Begründung liegt in der Zeit vom 26.04.2004 bis einschließlich 26.05.2004 während der allgemeinen Dienststunden im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen öffentlich aus.

II. 14.06.2004

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

I. Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsichtsbehörde, 24.05.04
Die untere Immissionsschutzbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde haben keine Einwände erhoben. Seitens der unteren Naturschutzbehörde ist jedoch sicherzustellen, dass der Gehölzbewuchs des geschützten Landschaftsbestandteiles/Hohlweg in vollem Umfang erhalten bleibt. Auch im Zuge der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Beurteilung: Beachtung, dass der Gehölzbewuchs am Hohlweg nicht beeinträchtigt wird.

2. Landratsamt, fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 17.05.04
Es wird empfohlen, bei der Realisierung des Bebauungsplanes besonderen Wert auf die Eingrünung der Vorgartenflächen zu legen und somit die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.

Beurteilung: Beachtung.

3. Kreistiefbauverwaltung, 29.04.04
Zustimmung.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Hinweise der Abteilungen des Landratsamtes sind entsprechend der Empfehlung des Planers zu beachten.

II. Anregungen der Bürger während der öffentlichen Auslegung

1. Aktenvermerk von Herrn Haas

Herr Geis hat persönlich in der Verwaltung vorgesprochen und moniert, dass seine bereits erstellte Planung auf eine Dachneigung von 40° abstellt. Der derzeitige Bebauungsplanentwurf sieht eine Dachneigung von 42° – 46° vor.

Stellungnahme der Verwaltung: Die zulässige Dachneigung im Bebauungsplanentwurf könnte durch Beschluss des Marktgemeinderates auf 40° - 46° angeglichen werden. Eine erneute Auslegung des Planes würde hierdurch nicht erforderlich werden, die Festsetzung der Dachneigungen könnte redaktionell ergänzt werden. Eine Angleichen der Dachneigung ist insbesondere auch für die Vorlage von späteren Bauanträgen im Genehmigungsverfahren sinnvoll.

Beschluss:

Die Dachneigung wird auf 40° - 46° festgesetzt. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt, die redaktionelle Änderung in die Planung einzuarbeiten.

III. Satzungsbeschluss

Da keine Änderungen beschlossen wurden, die weitere Verfahrensschritte erfordern, kann das Verfahren durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 06.01.1993 den Bebauungsplanentwurf „Die Au – 2. Erweiterung, 1. Änderung“ i.d.F. vom 15.03.2004 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.
2. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan 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.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Aufgestellt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schöffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 15.03.2004
ergänzt, 14.06.2004

Anerkannt: 27. JULI 2004


Pitner Reiner
Bürgermeister Markt Schöllkrippen

Schöllkrippen,