

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
DEIPERTSÄCKER

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

BEGRÜNDUNG

A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Planungsziele	4
E. Größe und geplante Nutzung	4
F. Geplante Bebauung	5
G. Erschließung	5
H. Kosten der Erschließung	7
I. Bodenordnende Maßnahmen	7
J. Grünordnung	7
K. Immissionsschutz	8

VERFAHREN

I. Entwurf vom April 88	10
II. Anordnung der Bürgerbeteiligung und Grobabstimmung der wichtigen TÖB	10
III. Bürgerbeteiligung	10
IV. Grobabstimmung mit TÖB	11
V. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
VI. Planänderungen	14
VII. Erneuerung der Beschlüsse vom 26.04.94	14
VIII. Beschluß v. 14.11.94	14
IX. Zusätzliche Festsetzungen	14
X. Gemeinderatsbeschlüsse vom 30.01.95	14
XI. 1. Öffentliche Auslegung	15
XII. Satzungsbeschluß	18
XIII. Änderungen	19
XIV. Änderungen des Bebauungsplanes	19
XV. Billigung der Entwurfsplanung	20
XVI. 2. Öffentliche Auslegung	20
XVII. 3. Öffentliche Auslegung	24
XVIII. Satzungsbeschluß	25

BEGRÜNDUNG

A. Anlaß

- Festlegung der städtebaulichen Ordnung für den Bereich zwischen den Ortsteilen Schöllkrippen und Schneppenbach.
Der Bedarf an Bauplätzen.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der genehmigte Flächennutzungsplan.
- 2.a Der Beschluß des Marktgemeinderates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.
 - b Trennung des Bebauungsplanes in 2 Planteile.
Nach der Erörterung im Baulandumlegungsverfahren hat sich herausgestellt, daß es zweckmäßig ist, das Plangebiet aufzuteilen; damit beim Auftreten von Schwierigkeiten in einem Plangebiet das andere Gebiet zum Abschluß gebracht werden kann.
Planteil: "Kestäcker-Geubelsäcker"
Planteil: "Deipertsäcker".

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage
Zwischen den Bebauungsrändern der Ortsteile Schöllkrippen und Schneppenbach westlich der Staatsstraße 2306.
2. Abgrenzung
Ortsteil Schöllkrippen "Deipertsäcker"

Nord - Hohle am Großfeldweg
Ost - einschl. Staatsstraße = Waagstraße
Süd - einschl. Betzenbachweg
West - einschl. Weg Fl.Nr. 4394.
3. Beschaffenheit des Plangebietes
 - a. Ortsteil Schöllkrippen "Deipertsäcker"
Nach Südosten zum Betzenbach mit 10-12 % Neigung fallendes Hanggelände. Es handelt sich um Streuobstwiesen und Gärten.
Höhenlage von 215 m bis etwa 245 m über NN.
 - b. Die Hohle am Großfeldweg mit dem Bewuchs ist besonders schützenswert.

D. Planungsziele

1. Gliederung der Ortsteile durch die Elemente der Landschaft - Hohle - Höhenrücken - Mulde - Vermeidung eines Siedlungsbandes.
2. Anpassung der Erschließungsstraßen an das Hanggelände.
3. Einfügung der Bebauung in das Hanggelände.
4. Entwicklung eines sparsamen Erschließungssystems:
 - a. unnötiger Durchgangsverkehr ist fernzuhalten,
 - b. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung,
 - c. Fuß- und Radwegverbindungen.
5. Bildung überschaubarer Baugruppen.
6. Landschaftsgerechte Eingrünung der Bebauungsränder, Durchgrünung der Straßenräume und der nicht bebaubaren Grundstücksteile.

E. Größe und geplante Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet	19.900,00 m ²
2. Eingeschränktes Dorfgebiet	4.327,00 m ²
3. Öffentliche Grünflächen - Spielplatz, Hohle am Großfeldweg	4.653,00 m ²
4. Verkehrsflächen - Straßen, Wege und Begleitgrün, einschl. Waagstraße	<u>8.411,00 m²</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich	37.291,00 m ²
	abgerundet <u>3,73 ha</u>

F. Geplante Bebauung

Vorgeschlagen werden Einzelhäuser und Doppelhäuser als Hangtypen I+S mit Sockelgeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß als Höchstgrenze und Satteldach 40°-46° Dachneigung. Die hangparallele traufständige Stellung wurde auf der Bergseite gewählt, um zur Straße durch das Gebäude abgeschirmte Gärten nach Westen zu erreichen. Auf der Talseite stehen die Häuser zumeist giebelständig, so daß Südgärten auf der Längsseite der Gebäude entstehen.

Gebäudeform	Bauplätze	Wohnungen je Bauplatz 1,25	Bewohner je Wohnung 2,3
I+S Einzelhäuser	22	28	64
I+S Doppelhäuser	12	15	35
	34	43	99

5 Häuser Bestand im MD_B
1 Schreinerwerkstatt Fl.Nr. 4440

G. Erschließung

1. Straßen und Wege

Anschluß an die Staatsstraße über den verbreiterten Großfeldweg.
Erschließung der Bauflächen durch die Stichstraßen A und B. Der Betzenbachweg dient dem landwirtschaftlichen Verkehr. Die Talau des Betzenbaches soll von weiterer Bebauung freigehalten werden. Ein Fußweg führt von der Stichstraße A zum Großfeldweg, ein Fußweg von der Straße B zum Betzenbachweg. Eine Straßenverbindung zwischen den Baugebieten in Schöllkrippen und Schnepfenbach wird nicht vorgeschlagen. Sie ist vom Bedarf unnötig, würde weitere Bauwünsche hervorrufen und die Gliederung der Ortsteile durch ein Stück unbebauter Landschaft zerstören. Die beiden Baugebiete werden am Südwestrand durch einen Weg verbunden und an der Staatsstraße durch einen Geh- und Radweg.
Die beiden Stichstraßen A und B werden als Mischverkehrsflächen ohne abgetrennten Gehweg gestaltet. Die versetzt angeordnete Längsparkspur in der Straße A bewirkt eine Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit, die Baumbepflanzung dient der Gestaltung des Straßenraumes.

Straßen geplant

Straße	Breite m	Fahrbahn m	Parkspur m	Gehwege/ Schrammbord m	Länge m	Fläche m ²
Straße A	7,50	5,00	2,5	-	375	3.096
Straße B	5,00	5,00	-	-	40	250
					415	3.346

Aufweitungen, Wendeplätze und Ausrundungen
sind in den Flächen enthalten

Vorgeschlagene Ausführung:

Fahrbahn asphaltiert mit Pflasterstreifen quer, Parkspur gepflastert mit Rasenfugen, Gehwege gepflastert.

Wege geplant

Fußweg zum Großfeldweg
und Betzenbachweg

Breite 2 m, Länge 50 m, Fläche 100 m²

Wege vorhanden

Großfeldweg, Betzenbachweg, Randweg im Westen

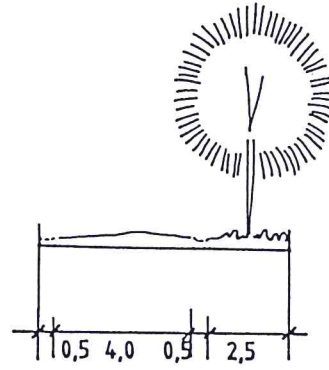
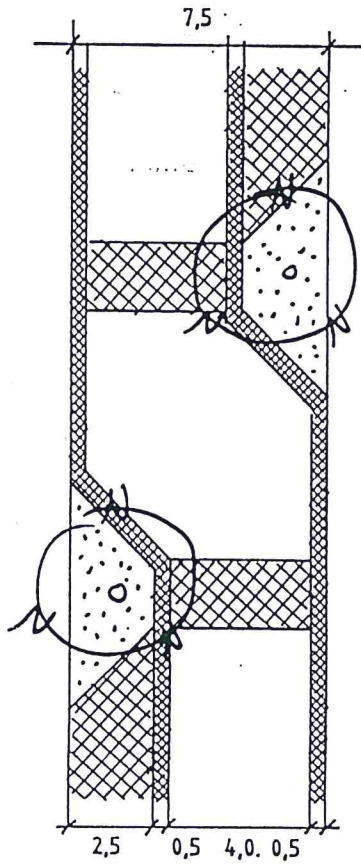
2. Abwasserbeseitigung

Zur Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund.
Eine Überprüfung der vorhandenen Leitungen und die Erweiterung des Abwasserprojektes werden vorgenommen. Das Plangebiet ist im Abwasserprojekt von 1976 enthalten.

3. Wasserversorgung

Gemeindliche Wasserversorgungsanlage aus den Tiefbrunnen 1 + 2.
Hochbehälter in Schöllkrippen alt 500 m³ Fassungsvermögen,
Wasserspiegel 255 m ü. NN.
Hochbehälter in Schöllkrippen neu 1.100 m³ Fassungsvermögen,
Wasserspiegel 282,44 m ü. NN. Errichtung im Jahre 1998.
Hochbehälter in Schnepfenbach, Fassungsvermögen 200 m³,
Wasserspiegel 270,50 m ü. NN.

Beispiel: Straßenbreite 7.5 m - Mischverkehrsfläche



4. Stromversorgung

Durch das Überlandwerk Unterfranken.
Trafostation am Großfeldweg. Die Verkabelung der Mittelspannungs-Freileitung ist vorgesehen.

5. Gasversorgung

Befindet sich in der Planung Main-Spessart-Gas.

6. Müllbeseitigung

Zur Deponie des Landkreises.

H. Kosten der Erschließung

Verwertbare Kosten der Erschließung lassen sich erst auf der Grundlage einer Tiefbauplanung angeben.

I. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung wurde eine Baulandumlegung nach § 45 ff Baugesetzbuch eingeleitet.

Die Erörterung hat stattgefunden. Das Ergebnis der Erörterung zeigt der Bebauungsplan.

J. Grünordnung

1. Randbepflanzung

Zur Einbindung in die Landschaft wird das Baugebiet auf den öffentlichen Flächen entlang der Randwege mit Laubbäumen bzw. Obstgehölzen bepflanzt. In den randseits gelegenen Gärten wird die private Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die bereits vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten.

2. Öffentliche Grünflächen

Neben den Grünstreifen entlang der Wege wird im Südwesten ein Spielplatz eingeplant. Die Hohle am Großfeldweg wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

3. Straßenbäume

Abgesehen von der Verbindungsstraße zur Taunusstraße in Schnepfenbach ist in allen Straßen die Anlage von Parkspuren mit Baumbepflanzung vorgesehen. Die o.a. Verbindungsstraße erhält zu Beginn eine Engstelle und im weiteren Verlauf einen Versatz mit Grüninsel, die jeweils mit Bäumen bepflanzt werden. Die größeren Wendepunkte erhalten eine Baumbepflanzung.

4. Hausbäume, Einzelbäume im Straßenraum

Je Baugrundstück wird die Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen über 500 m² ist ein zweiter Baum anzupflanzen. Dadurch soll die Durchgrünung des Baugebietes verbessert werden. In den Abschnitten ohne Straßenbäume wird die Anpflanzung von Laubbäumen in den Vorgärten entsprechend der Einzeichnung im Plan festgesetzt. Damit wird zur weiteren Belebung des Straßenraumes beigetragen.

5. Stellflächen

Die Breite der Stellflächen einschl. Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenslänge der Baugrundstücke bzw. 10 m nicht überschreiten. Die Oberfläche ist in Pflaster mit offenen Fugen (Rasenfugen) oder in Gittersteinen auszuführen. Eine weitere Möglichkeit ist nur das Befestigen der Fahrspuren. Zwischen den benachbarten Stellflächen zweier Grundstücke ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

Durch diese Maßnahmen sollen ausreichend große Vorgartenflächen im Straßenraum sichergestellt und der Anteil versiegelter Flächen begrenzt werden.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungshöhe wird straßenseitig auf 0,8 m, seitlich und rückwärtig auf 1,2 m begrenzt, um die übermäßige Trennung der Grundstücke zu verhindern. Betonmauern und -pfosten werden ausgeschlossen. Damit keine harten Übergänge zur offenen Landschaft entstehen, ist die Anlage von Mauern hier nicht zulässig.

K. Immissionsschutz

1. Emittierende Anlagen: Staatsstraße 2306

Der Beurteilungspegel der Staatsstraße 2306 für das Jahr 2000 beträgt

in 25 m Abstand ΔL_r 63/54 dB

in 50 m Abstand ΔL_r 59/50 dB

in 100 m Abstand ΔL_r 55/46 dB

Eine Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit für die Staatsstraße von 70 km/h auf 50 km/h würde den Beurteilungspegel um ~2,3 dB reduzieren. Vom Gemeinderat wurde die Reduzierung beschlossen, eine Genehmigung steht jedoch noch aus.

Der schalltechnische Orientierungswert beträgt für:

Allgemeines Wohngebiet 55 dB tags und 45/40 dB nachts

Eingeschränktes Dorfgebiet 60dB tags und 50/45 dB nachts.

Der schalltechnische Orientierungswert wird überschritten, Schallschutzmaßnahmen werden notwendig. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei Um- und Neubauten:

Die Außenwände müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w = 50$ dB aufweisen.

Die Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w = 40-44$ dB aufweisen. Diese Werte werden von Fenstern der Schallschutzklasse 4 erreicht. Anordnung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite.

Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Berechnung des Beurteilungspegel

Spalte	A		B	C
Zeile	VERKEHRSWEG		ST 2306	
			tags	nachts
	DTV 1990 Kfz/24h LKW Anteil		5099 357	
	DTV 2000 Kfz/24h (DTV1990x1,3)		6629	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4		0,06	0,008
2	M	Kfz/h	398	53
3	LKW - Anteil p	%	7,0	
4	$L_{m(25)}$	dB	65,27	56,52
5	ΔL_{Stg}	<5% dB	0,0	
6	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	ΔL_v	70 km dB	- 2,35	
8	ΔL_K	dB	0,0	
9	$\Delta L_{m,E}$	dB	62,42	53,67
10	ΔL_s	50 m dB	- 3,87	
11	ΔL_r	dB	58,55	49,80
12	ΔL_s	100 m dB	- 8,20	
13	ΔL_r	dB	54,22	45,47

2. Schreinerei Fl.Nr. 4440, 4 Beschäftigte.

VERFAHREN

- I. Vorentwurf vom April 1988
Der Gemeinderat billigt am 04.07.88 den Vorentwurf vom April 1988 grundsätzlich.

Änderungen:

- Der Geh- und Radweg soll von Schöllkrippen aus kommend an der Hauptzufahrtsstraße enden.
- Die Garagen sollen auf den Grundstücken festgelegt werden.

- II. Anordnung der Bürgerbeteiligung und GrobAbstimmung mit wichtigen Trägern öffentlicher Belange.

Der Gemeinderat behandelt am 15.02.89 den überarbeiteten Vorentwurf vom 10.02.89 und ordnet die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB an, sowie eine GrobAbstimmung mit wichtigen Trägern öffentlicher Belange.

Angeregt wird die Anordnung der Garagen auf der Nordseite der Grundstücke und ein Vorprojekt für die Tiefbauplanung
- Kanal, Wasser, Straßen.

- III. Bürgerbeteiligung im Gasthaus "Zur Post" am 01.06.89

Anregungen und Wünsche:

- Trenngrün soll Baugelände werden. Es ist kein Verständnis für die ausgewiesene Grünfläche vorhanden.
- Auch Bauplätze mit 500 m² Größe bilden.
- Herstellung der Straßenverbindung zur Schwarzwaldstraße.
- Schaffung eines Bauplatzes im Planbereich "Waag" (Deipertsäcker) auf dem Grundstück Fl.Nr. 4436 durch einen Stichweg.
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen sollen vorgesehen werden.
- Die Planstraße E (im Vorentwurf A) soll möglichst weit von der Terrasse des Wohnhauses Schmitt abgerückt werden.
- Die vorhandenen Quellen sollen sichtbar gemacht werden.

IV. GrobAbstimmung mit Trägern öffentlicher Belange im Rathaus am 27.11.89

Teilnehmer:

Markt Schöllkrippen

Bürgermeister Seitz

Herr Skok

Landratsamt, Bauabteilung

Kreisbaumeister Wilk

Landratsamt, Naturschutz

Herr Vogt

Landratsamt, Immissionsschutz

Herr Schrüfer

Straßenbauamt Aschaffenburg

Herr Schumann

Überlandwerk Ufr.

Herr Köster

Herr Bock

Architekt Schäffner

Anregungen und Hinweise:

Straßenbauamt:

Böschungen gehören zur Staatsstraße, auch Böschungen östlich der Straße in den Geltungsbereich einbeziehen.

Überlandwerk:

Eine Unterbauung der Freileitung ist fraglich. Eine Verkabelung ist möglich. Die Gemeinde muß einen Antrag stellen und einen Stationsplatz in der Nähe der alten Dreschhalle zur Verfügung stellen.

Die Gemeinde wünscht ein Satteldach auf der Station.

Immissionsschutz:

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für MD und WA ist im Bereich der Staatsstraße problematisch.

Naturschutz:

Die Zäsur zwischen den Ortsteilen durch die Grünfläche ist zu erhalten.

Bauabteilung:

Die Bebauung soll vom Ortsrand Zug um Zug weiterentwickelt werden.

(Siehe auch Niederschrift der VG vom 27.11.89).

V. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Bebauungsplanentwurf wird den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet.

Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.90 mit folgendem Ergebnis:

1.+2. Landratsamt

Bauabteilung und Naturschutz Schreiben v. 29.06.90

a. Die Umlegung und Erschließung in Abschnitten ist möglich, Bsp.: "Deipertsäcker" als 1. Abschnitt.

b. Dachgauben: "Schleppgauben" ab 45° Dachneigung.

c. Begrenzung der Anzahl der Wohnungszahl:
"Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, max. 3 Wohnungen je Grundstück."

d. Garagen und Stellplätze:
"Je Wohneinheit mind. 2 Garagen oder Stellplätze, je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche 1 Garage od. Stellplatz".

e. Mindestgröße der Baugrundstücke:
Einzelhäuser mind. 450 m²
Doppelhäuser mind. 300 m².

3. Landratsamt Immissionsschutz Schreiben v. 29.06.90
Einplanung eines Lärmschutzwalles für das Wohngebiet.
Die Berechnung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Für das Dorfgebiet wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4. Landratsamt, Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger Schreiben v. 13.08.90
Der Brunnen am Großfeldweg wird eingezeichnet und als Denkmal in der Legende erläutert.

5. Regionaler Planungsverband Schreiben v. 12.07.90
Keine Bedenken.

6. Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde Schreiben v. 06.06.90
Der regionale Planungsverband hat zugestimmt.

7. Staatl. Gesundheitsamt Schreiben v. 19.07./10.08.90
Wasserversorgung:
Durch Erschließung einer neuen Quelle ist die Versorgung gesichert.

Abwasserbeseitigung:
Im Abwasserprojekt von 1976 ist das Plangebiet enthalten.

8. Oberpostdir. Nürnberg - TELEKOM
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird von der Gemeinde rechtzeitig mitgeteilt. Schreiben v. 04.07.90
9. Bayer. Bauernverband
Keine Bedenken. Schreiben v. 03.07.90
10. Amt für Landwirtschaft
Keine Bedenken. Schreiben v. 23.05.90
11. Bergamt Bayreuth
Die Aufgaben des Amtes werden nicht berührt. Schreiben v. 31.05.90
12. Straßenbauamt Aschaffenburg
a. Korrektur der Grenze der Ortsdurchfahrt. Schreiben v. 27.06.90
b. Zwischen der Staatsstraße und den Baugrundstücken an der freien Strecke liegt der Lärmschutzwall, so daß das Planzeichen für das Verbot von Zufahrten und Zugängen nicht erforderlich ist.
c. Einzeichnung der Sichtfelder.
d. Festsetzungen der Flächen für den Lärmschutz, die Berechnung ist der Begründung beigefügt, die vom Immissionsschutz des Landratsamtes geprüft wird.
e. Einzeichnung der Linksabbiegespur nach dem Ausführungsplan des Straßenbauamtes.
f. Neue Einmündung Großfeldweg in die Staatsstraße, die Einmündung Betzenbachweg bleibt unverändert.
g. Für die kurze Strecke zwischen den Ortsteilen soll die Verkehrsgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden. Die Linksabbiegespur ist eine weitere Begründung für Tempo 50.
h. Die Verwendung von Flüsterasphalt wird angeregt.
13. Überlandwerk Ufr. AG,
Einplanung der Trafostation am Großfeldweg. Die Station soll ein Satteldach erhalten. Schreiben v. 27.06.90
14. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
Der Verbandsvorsitzende Seitz erklärt, daß aus abwassertechnischer Sicht alle Vorkehrungen für den Anschluß des Baugebiets getroffen sind.
15. Bund Naturschutz in Bayern, Geschäftsstelle Aschaffenburg
Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben, so daß vom Einverständnis ausgegangen wird.
16. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
Wasserversorgung: Schreiben v. 15.06.90
Durch Erschließung einer neuen Quelle ist die Versorgung gesichert.

Abwasserbeseitigung:
Im Abwasserprojekt von 1976 ist das Plangebiet enthalten.

- VI. Planänderungen durch Gemeinderatsbeschlüsse vom 26.04.94
1. Erweiterung um eine Häuserzeile nach Süden.
 2. Neue Anbindung Großfeldweg statt Betzenbachweg.
 3. Einplanung Lärmschutzwall
kein Schallschutzwall auf Fl.Nr. 291 (R. Schmitt) dafür passiver Schallschutz. Baubestand, Nebenanlage wurden dargestellt.
 4. Doppelhausbebauung "Deipertsäcker" im mittleren Bereich zwischen den Straßen.
 5. Fläche für 4-gruppigen Kindergarten eingeplant ca. 2.700 m², Spielplatz im Anschluß an Kindergarten.
- VII. Beschluß vom 16.05.94
Erneuerung der Beschlüsse vom 26.04.94 wegen persönlicher Beteiligung.
- VIII. Beschluß vom 14.11.94
Zusätzliche Häuserzeile nach Süden nach Zustimmung des Landratsamtes.
- IX. Zusätzliche Festsetzungen:
1. Dachgeschoß als Höchstgrenze, kann Vollgeschoß werden bei steiler Dachneigung.
 2. Quergiebel zulässig.
 3. Krüppelwalm zulässig.
 4. Breite Garagenzufahrten und Stellplätze statt 40 % - 50 %.
- X. Gemeinderatsbeschlüsse vom 30.01.95:
1. Beim Straßenbauamt wird die Reduzierung der Geschwindigkeit an der freien Strecke zwischen den Ortsteilen auf einer Länge von ca. 320 m auf 50 km/h beantragt.
 2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird gebilligt und öffentlich ausgelegt.

XI. 1. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.01.95 lag in der Zeit vom 01.03.95 bis 03.04.95 öffentlich aus.

Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen am 24.07.95 mit folgendem Ergebnis:

I. Träger öffentlicher Belange

- 1.1 ÜWU Ufr., Würzburg Schreiben v. 08.03.95
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
Die Zusendung der genehmigten Planausfertigung wird zugesagt, die Baulandumlegung wurde eingeleitet.
- 1.2 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt Schreiben v. 10.03.95
Aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.11.94 geht hervor, daß das Landratsamt in der Besprechung am 27.10.94 der Einplanung einer weiteren Bauzeile im Bereich des Grünzuges zugestimmt hat. Im übrigen wird durch die Einplanung des Kindergartens und des Spielplatzes ein guter Übergang von der Bebauung zum Grünzug erreicht. Der Krüppelwalm ist kein Kriterium für die gute oder schlechte Gestaltung der Dächer und Baukörper, deshalb kann die Festsetzung beibehalten werden.
1. Die Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Aschaffenburg, Bauamt, hinsichtlich der zusätzlichen Bauzeile im Süden, werden zurückgewiesen.
 2. Die Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Aschaffenburg, Bauamt, hinsichtlich der Krüppelwalmdächer werden zurückgewiesen.
- 1.3 Landratsamt, Immissionsschutz Schreiben v. 15.03.95
(Fachtechnische Stellungnahme vom 09.03.95)
Den Bedenken und Anregungen des Landratsamtes, Immissionsschutz, wird dadurch Rechnung getragen, daß die Ruheräume zur schallabgewandten Seite geplant und der aktive Schallschutz (Lärmschutzwall) vor den Wohnhäusern errichtet wird.
- 1.4 Staatl. Gesundheitsamt Aschaffenburg Schreiben v. 03.04.95
Das Gesundheitsamt geht von nicht mehr aktuellen Tatsachen aus. Durch die neuen Grundwassererschließungen (Tiefbohrung) ist die Trinkwasserversorgung gesichert. Weiterhin wird durch eine aktualisierte Wasserbilanz nachgewiesen, daß die Trinkwasserversorgung gesichert ist.
- 1.5 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Schreiben v. 03.04.95
1. Trinkwasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

2. Wasserversorgung
Dem Wasserwirtschaftsamt wird eine aktualisierte Wasserbilanz vorgelegt.
 3. Abwasserbeseitigung
Dem Wasserwirtschaftsamt wird der geforderte Nachweis vorgelegt.
 4. Oberflächenwasser
Die Notwendigkeit der Querverbindungen zu den Entwässerungsgräben ist bei der Tiefbauplanung zu prüfen, ebenso die Verrohrung und das Einlaufbauwerk für den Entwässerungsgraben im nordwestlichen Bereich.
 5. Wasserrechtliche Verfahren
Die Hinweise auf wasserrechtliche Verfahren für neue Entwässerungsanlagen und Verrohrungen, die Niederschlags-, Drän- und Hangschichtenwasser dem Vorfluter zuführen sollen, werden beachtet.
- 1.6 Straßenbauamt Aschaffenburg Schreiben v. 03.04.95
1. Mit den vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes (Erweiterung der Bebauung, neue Straßenführungen) besteht Einverständnis.
 2. Die bauamtlichen Pläne für die neue Führung der ST 2306 wurden beachtet.
 3. Die Vereinbarung über die Linksabbiegespur wird abgeschlossen.
 4. Die Unterlagen für neue gemeindliche Leitungen werden zum Abschluß eines Vertrages vorgelegt.
 5. Immissionsschutz und Berechnung des Beurteilungspegels:
 - a. Der Antrag auf 50 km/h bleibt bestehen.
 - b. Berechnet wurde nach der Zählung 1990 mit dem Prognosewert für das Jahr 2000.
 - c. Die Bankettbreite auf 1,0 m im Regelquerschnitt wird berichtigt. In der Berechnung wurde eine Bankettbreite von 1,50 m angesetzt (s. Geländeschnitt im Anhang der Begründung).
 - d. Im Abschnitt L der Begründung wird angegeben, daß die Lärmberechnung nach Fertigstellung der Tiefbauplanung überarbeitet wird. Hinweise des Amtes sind dann zu berücksichtigen.
 - e. Die Festsetzungen werden hinsichtlich der Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur straßenabgewandten Seite dahingehend ergänzt, s. Stellungnahme Immissionsschutz.

Bürger

1.7 Bock Elisabeth, Großfeldweg 1, Fl.Nr. 4436

- entfallen, da die Einwendungen zurückgenommen wurden.

1.8 Margarete Staab, Waagstraße 53, Fl.Nr. 4443 und 4444

Niederschrift vom 14.03.95

Der Betzenbachweg bleibt auch künftig Feldweg.

Der Bebauungsplan wird entsprechend berichtigt.

Im übrigen werden die Einwendungen der Frau Margarete Staab zurückgewiesen.

1.9 Hubert Ostheimer, Waagstraße 49, Fl.Nr. 4325 Schreiben v. 20.03.95

1. Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegen Teilflächen im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche. Der Gemeinderat hat die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Gemeinbedarfsfläche wird zum größten Teil private Grünfläche. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Das ist hier der Fall.

Die Bedenken und Anregungen des Herrn Hubert Ostheimer wegen der angeblichen Verletzung des Entwicklungsgebotes werden zurückgewiesen.

2. Es handelt sich nach den Festsetzungen um Trenngrün. Als private Grünfläche zur Vermeidung eines Siedlungsbandes, s. Begründung S. 4 und D.1 und S. 11, K 2.b. Insofern liegt kein Mangel in der Begründung vor. Die Realisierung des Verbindungsweges zwischen den Baugebietsteilen ist noch offen und kein Indiz für einen öffentlichen Grünzug. Die Randwege erschließen die privaten Grünflächen.

3. Die Bedenken und Anregungen des Herrn Hubert Ostheimer werden zurückgewiesen. Der Trenngrünbereich zwischen den Baugebietsteilen bleibt, wie im Bebauungsplanentwurf enthalten, bestehen und wird nicht als öffentliche Grünfläche gewidmet.

1.10 Amalie Büttner, Reuschbergstr. 5, Fl.Nr. 4327

Schreiben v. 25.03.95

Die Bedenken und Anregungen der Frau Amalie Büttner entsprechen dem Schreiben von Herrn Hubert Ostheimer (Pkt. 1.9) und werden zurückgewiesen.

1.11 Alois und Helga Büttner, Reuschbergstr. 35

Schreiben v. 28.03.95

Die Anregungen werden geprüft.

In jedem Fall werden Sicherheitsabstände für das Kabel beachtet.

XIII. Änderungen

Der Marktgemeinderat beschließt am 30.01.96:

1. Ausbildung der Stichstraßen mit Wendepunkten zu Ringstraßen. Die Stichstraßen F und G sowie I und J werden je zu einem Ring verbunden. Die Wendepunkte entfallen.
2. Durchstich zum vorhandenen Schnepfenbacher Baugebiet
Um eine bessere Verteilung des durchfließenden Verkehrs zu erreichen, wird die von Süden nach Nordosten führende Haupterschließungsstraße an die Schwarzwaldstraße in Schnepfenbach angebunden. Der vorgesehene Wendehammer und das dazwischenliegende öffentliche Grün entfallen.
3. Vergrößerung der Wendepunkte
Die Wendepunkte in den Straßen K und L erhalten einen Durchmesser von 18 m.

XIV. Änderungen des Bebauungsplanes nach dem Ergebnis der Erörterung im Baulandumlegungsverfahren.

Sitzung des Marktgemeinderates am 12.06.97

1. Erläuterung der Änderungen
 - Auflockerung der Festsetzungen zum Zwecke der Genehmigungsfreistellung nach Art. 70 BayBO.
 - Änderung der Straßenführung im Bereich "Kestäcker-Geubelsäcker"
 - Erweiterung der Baugrenzen sowohl im MD-Gebiet als auch im WA-Gebiet
 - Zulassung von wahlweise Einzel- bzw. Doppelhäusern.
 - Verzicht auf Festschreibung der Straßenausbaumaßnahmen, Beispiele in der Begründung.
2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird in die Planteile
 - "Deipertsäcker" und
 - "Kestäcker-Geubelsäcker" getrennt.
3. Der vorgelegte Änderungsentwurf mit Legende wird mit Ausnahme der Festsetzung der Geschosßflächenzahl sowie der Dachausrichtung im Plan "Kestäcker-Geubelsäcker" gebilligt.

XV. Billigung der Entwurfsplanung

Sitzung des Marktgemeinderates am 30.06.97

1. Die Geschosßflächenzahl für die Bebauungspläne
 - "Deipertsäcker"
 - "Kestäcker-Geubelsäcker"wird auf 1,2 festgesetzt.
2. Das vom Gemeinderat gewünschte Planungskonzept bezüglich der weiteren Drehung von Firstrichtungen in Südrichtung i.d.F. vom 16.06.97 wird in den Bebauungsplanänderungsentwurf "Kestäcker-Geubelsäcker" übernommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte vorzunehmen. Öffentliche Auslegung und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

XVI. 2. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.10.97 lag in der Zeit vom 17.11.97 bis einschl. 17.12.97 öffentlich aus.

Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen am 19.01.98 mit folgendem Ergebnis:

Ergebnis:

A. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Landratsamt Aschaffenburg, Schreiben v. 09.12.97
1.1. Bauabteilung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2 Untere Naturschutzbehörde

Die Beschreibung des Plangebietes mit den Streuobstwiesen und Gärten als wertvolle Biotopbereiche trifft zu. Die Forderungen nach einem Ausgleich für den Eingriff in die Natur im Umfeld im Verhältnis 1:1 läßt sich im laufenden Bebauungsplanverfahren nicht verwirklichen.

Im Bayerischen Naturschutzgesetz Art. 6 f vom 28.04.94 wird die Eingriffsregelung bis zum 30.04.98 außer Kraft gesetzt.

"(2) Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 und 33 BauGB sind nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Art. 6 f tritt mit Ablauf des 30.04.98 außer Kraft."

Unabhängig von der gesetzlichen Regelung wird empfohlen, mit dem Landschaftsarchitekten Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen zu suchen und diese mit der Naturschutzbehörde zu besprechen.

Die Straßenbreite von 7,50 m ist für die Verkehrsbelastung und Länge der Straße A angemessen. Die Dichte der Baumbepflanzung wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt.

Der Schutz der Hohle auch bei Baumaßnahmen wird beachtet.

1.3 Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Einwände.

- a. Der Text "Schallschutz zum Dorfgebiet" wird geändert und die Tabelle 10 der DIN 4109 benannt.
- b. Die Schallschutzberechnung wird nach Fertigstellung der Tiefbauplanung (Höhenlage der Straßen) auf der Grundlage der neuesten Verkehrszählung überarbeitet.

2. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger,

Formblatt v. 12.12.97

- a. Hierzu wird festgestellt, daß der Brunnen am Großfeldweg nicht in der Denkmalliste eingetragen ist. Insoweit ist die Forderung nicht berechtigt, zumal sich auf dem betreffenden Grundstück Fl.Nr. 4403 kein Brunnen befindet.
- b. Die Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte ist erfolgt.

Schreiben v. 15.01.98

Im Bereich der Planung sind bislang vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt. Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes ist bei Funden von Bodendenkmälern zu beachten.

3. Regionaler Planungsverband,

Schreiben v. 22.12.97

Keine Anregungen oder Einwendungen.

4. Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde,

Schreiben v. 08.12.97

Keine Einwendungen.

5. Wasserwirtschaftsamt,

Schreiben v. 24.11.97

Die Stellungnahme des Amtes zur öffentlichen Auslegung wurde vom Markt-gemeinderat am 24.07.95 beschlußmäßig behandelt. Neue Gesichtspunkte haben sich nicht ergeben. Es wird festgestellt, daß die Wasserversorgung durch die derzeit laufende Erweiterung (Hochbehälterneubau, Aufbereitungsanlage, etc.) zukünftig quantitativ und qualitativ gesichert ist. Ebenso wurden beim Ausbau der Staatsstraße 2306 die notwendigen Kanalbaumaßnahmen durchgeführt, so daß die Abwasserbeseitigung zukünftig ebenfalls gesichert ist.

6. Straßenbauamt Aschaffenburg, Schreiben v. 15.12.97
Die Lärmschutzberechnung bezieht sich auf den Gesamtplan und wird nach Fertigstellung der Tiefbauplanung (Höhenlage der Straßen) getrennt für beide Planteile überarbeitet (siehe Begründung S.12). Ein rechtskräftiger Bebauungsplan und der Beschluß können zugeleitet werden.
7. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Schreiben v. 19.11.97
Mit Beginn der Wohnbebauung ist die Versorgung mit ausreichend einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt.
8. Deutsche Telekom AG, Schreiben v. 26.11.97
b+c Das Straßen- und Wegenetz wird auf vorhandene Anlagen abgestimmt. Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mitgeteilt.
d. Die gewünschten Festsetzungen für Baumbepflanzungen sind in der Legende enthalten.
e. Zusendung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
9. Bayer. Bauernverband, Würzburg, Schreiben v. 05.12.97
a. Aufnahme eines Hinweises auf die Emissionen bei der Bewirtschaftung in die Legende; jedoch mit der Ergänzung der gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei das umgehende Einarbeiten der Gülle für Anwohner wichtig ist.
b. Die Freihaltung des Großfeldweges für den landwirtschaftlichen Verkehr wird beachtet.
10. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Schreiben v. 18.12.97
Einverständnis.
11. Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben v. 19.11.97
Die Belange des Amtes werden nicht berührt.
12. Überlandwerk Unterfranken, Würzburg, Schreiben v. 11.12.97
a+b Eintragung der Kabel in den Bebauungsplan und Erläuterung in der Legende.
d. Ein genehmigter Bebauungsplan kann zugeleitet werden.
13. Bund Naturschutz
Keine Stellungnahme abgegeben.

14. Gasversorgung Main-Spessart, Schreiben v. 26.11.97

- a. Gasversorgung geplant, Einbeziehung des Unternehmens in die weiteren Planungsabläufe.
Bei der Ausschreibung der Ver- und Entsorgung wird ein Leistungsverzeichnis Gas beigelegt.
- b. Ergänzung der Festsetzungen für Baumbepflanzungen.
Die Bezeichnung Telekommunikationsanlagen wird durch "Versorgungsanlagen" ersetzt.

B. BÜRGER

1. Frau Margarete Staab, Waagstr. 52,
Fl.Nr. 4443 u. 4444, Schreiben v. 12.12.97

- a. Die Bedenken zum Erschließungsbeitrag sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- b. Für die Nutzung der Fl.Nr. 4444 sind die Baugrenzen und die Festsetzungen maßgebend. Ein Baukörper wird als Symbol eingestrichelt.

2. Herr Michael Bergmann, Großfeldweg 2, Schreiben v. 13.12.97

Die Zufahrt zum Plangebiet über den Betzenbachweg war Bestandteil des Planentwurfes vom 14.05.90. Aufgrund nicht überwindbarer Schwierigkeiten, wie Sichtverhältnisse an der Einmündung in die Waagstraße hat der Gemeinderat am 26.04.94 die Anbindung des Plangebietes über den Großfeldweg mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde beschlossen. Der Gehölzbestand der Hohle ist zu erhalten.
Den Bedenken und Anregungen wird nicht entsprochen.

3. Frau Anita Reuter, Waagstr. 49, Fl.Nr. 4046, Schreiben v. 10.12.97

Die Frage der Erschließungskosten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

4. Herr Karl-Peter Seitz, Waagstr. 36, Niederschrift v. 17.12.97

Dem Antrag nach Anordnung der Garage an der östlichen Grenze wird entsprochen, andere Grundstücke werden durch die Erweiterung der Baugrenzen nicht berührt.

5. Interessengemeinschaft Grünstreifen-Baugebiet
"Deipertsäcker/Geubelsäcker"
Das Schreiben der Interessengemeinschaft wurde von der Gemeinde am 02.04.97 abschließend gewürdigt.

6. Rechtsanwälte Klug und Partner Schreiben v. 17.12.97
vertreten

Frau Josefine Pistner, Laudenbacher Str. 11, 63825 Schöllkrippen,
Frau Hedwig Weipert, Waagstr. 40, 63825 Schöllkrippen,
Frau Edeltraud Grünewald, Waagstr. 35, 63825 Schöllkrippen,
Frau Birgit Englert, Katharinenstr. 32, 63825 Schöllkrippen,
Herrn Andreas Rausch, Österreicher Str. 5, 63773 Goldbach,
Herrn Kilian Fleckenstein, Schießmauer 12, 63776 Mömbris,
Herrn Hubert Ostheimer, Waagstr. 49, 63825 Schöllkrippen.

1. Die eingeleitete Planung wird parallel zu Ende geführt, so daß für die beiden Planteile keine Nachteile entstehen müssen. Es ist von Vorteil, daß sich Schwierigkeiten nicht auf beide Planteile auswirken, die nach der Lage auch getrennt erschlossen werden können.
Ein Widerspruch gegen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB ist nicht zu erkennen. Die Träger öffentlicher Belange einschließlich des Landratsamtes haben keine Einwendungen vorgebracht.
Der § 214 BauGB hat die "Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen" zum Gegenstand.
Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB vom 03.09.97 sind Pläne, die vor der Gesetzesänderung eingeleitet wurden, nach dem alten Rechtsvorschriften abzuschließen. Danach ist das Anzeigeverfahren erforderlich und es wird geklärt, ob Rechtsvorschriften verletzt wurden.
2. Beide Plangebiete werden zeitgleich weitergeführt und sollen zeitgleich abgeschossen werden.
Die Notwendigkeit eines Trenngrüns zwischen den Baugebieten über die öffentliche Grünfläche der Hohle am Großfeldweg hinaus entsteht allein durch die große Ausdehnung des Planteiles "Kestäcker/Geubelsäcker", so daß die Trennung in zwei Gebiete sachlich und planerisch zu begründen ist. Auch die Baulandumlegung wurde in 2 Gebiete aufgeteilt. Die Vorschläge der Interessengemeinschaft wurden von der Gemeinde mit Schreiben vom 02.04.97 abschließend gewürdigt.

XVII. 3. Öffentliche Auslegung

Bedenken und Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.02.98 lag in der Zeit vom 23.03.98 bis einschl. 23.04.98 öffentlich aus.

Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen am 04.05.98 mit folgendem Ergebnis:

Ergebnis:

A. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Landratsamt, Bauamt Schreiben v. 21.04.98
Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung beachtet.
2. Wasserwirtschaftsamt Schreiben v. 27.04.98
Durch die vorgenommenen Änderungen werden keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt. Es ist keine Ergänzung veranlaßt.

B. BÜRGER

1. Interessengemeinschaft "Grünstreifen",
vertreten durch RAe Feldmann und Kollegen Schreiben v. 23.04.98
Die Einwendungen werden zurückgewiesen, da sie sich nicht auf den Planungsumfang der beschränkten Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB beziehen und somit unzulässig sind. Außerdem wurden diese Einwendungen bereits mit Beschluß vom 19.01.98 ausreichend behandelt und beurteilt.
2. Stemmer Margarete,
Kastanienweg 1, Westerngrund Schreiben v. 21.04.98
Dem Antrag der Frau Margarete Stemmer auf Firstschwenkung des Gebäudes wird entsprochen.

XVIII. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat beschließt am 14.12.98 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 14.12.98 als Satzung.

Aufgestellt
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Aschaffenburg, 14.05.90
ergänzt, 30.01.95
ergänzt, 29.10.97
ergänzt, 26.02.98
ergänzt, 14.12.98

Anerkannt:



Schöllkrippen, 12. 03. 99