

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NÖRDLICH DER BINGÄRTENSTRASSE

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Geplante Nutzung und Flächengröße	3
E. Erschließung	4
F. Bebauung	4
G. Grünordnung	4
H. Immissionsschutz	5
I. Bodenordnende Maßnahmen und Ausführung der Erschließung	5
J. Umweltverträglichkeitsprüfung	5

VERFAHREN

I. 1. Aufstellungsbeschluss	6
2. Billigungsbeschluss	6
II. Bürgerbeteiligung	6
III. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss	6

Anlage

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Grundstückseigentümer beantragen die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke. Voraussetzung zur Regelung der Erschließung, der Bebauung und der Bodenordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Ausweisung MD = Dorfgebiet.
2. Der Marktgemeinderat beschließt am 03.02.2003 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage
Nördlich des Baugebietes „Seitzenberg/Bingärten“.
2. Abgrenzung
Nord - Teilflächen Fl.Nr. 4027, 4107, 4087
Ost - Ostgrenze der Teilfläche Fl.Nr. 4087
Süd - Südgrenze Fl.Nr. 4087, Weg Teilfläche Fl.Nr. 5555/4
West - Westgrenze der Teilfläche Fl.Nr. 4027
3. Beschaffenheit
Nach Osten fallendes Hanggelände mit 5 % bis 10 % Neigung,
Höhenlage von 215 m bis etwa 220 m über NN.
Die Grundstücke werden gärtnerisch genutzt.
Geringer Gehölzbestand.

D. GEPLANTE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖSSE

MD = Dorfgebiet einschließlich der Straßen- und Wegflächen
Das Plangebiet ist eine kleine Teilfläche des Bauquartiers
zwischen der Krombacher Straße, der Waagstraße und dem
Weg am Südrand Fl.Nr. 5555/4, das im Flächennutzungsplan
als Dorfgebiet dargestellt wurde. Wegen dieses Umfeldes an
3 Seiten des Plangebietes wurde MD = Dorfgebiet beibehalten.

0,151 ha

E. ERSCHLIESSUNG

1. Straße
Weiterführung des Straßenstichs von der Wendeanlage der Bingärtenstraße mit einer Breite von 5,0 m.
2. Ver- und Entsorgung
Weiterführung des Abwasserkanals und der Wasserleitung
In der Bingärtenstraße liegt ein Mischwasserkanal.
3. Stromversorgung
E-ON Bayern AG.
4. Gasversorgung
Erschließung durch die Gasversorgung Main-Spessart.
5. Müllbeseitigung
Zur Deponie des Landkreises.

F. BEBAUUNG

1 Einzelhaus und 1 Doppelhaus,
Bauform I + S = 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss, Satteldach mit 40° - 46° Neigung.

Kein Baubestand.

G. GRÜNORDNUNG – siehe Festsetzung Grünordnungsplan

Festsetzungen - Freiflächengestaltung,
- Ausführungen der Stellflächen,
- Ausführung der Einfriedungen,
- Pflanzgebot Hausbaum.

Pflanzbeispiele.

H. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen in der Umgebung.

1. Kreisstraße AB 19 westlich Schöllkrippen = Krombacher Straße

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	AB 19	
		tags	nachts
	DTV 2000 Kfz/24h	1362	
	DTV 2015 = (DTV 2000x1,11)	1512	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	91	12
3	LKW-Anteil p %	3,5	
4	L_{m25} dB	57,9	49,2
5	$\Delta L_{stg} = <5\%$ dB	0	
6	ΔL_{strO} dB	0	
7	ΔL_v 50 km dB	- 5,1	
8	ΔL_k dB	0	
9	L_w dB	52,8	44,1

Der Orientierungswert für Verkehrslärm im Dorfgebiet von 60 dB tags und 50 dB nachts wird nicht überschritten.

2. Tierbestände
Größere Tierbestände sind nicht vorhanden.

I. BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND AUSFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG

Die Gemeinde schließt mit den Beteiligten einen Erschließungsvertrag ab und führt die Baulandumlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durch.

J. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Nach der Tabelle 2 Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) fällt die Änderung nicht in die Vorhabentypen Nr. 18.1 – 18.7, so dass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

VERFAHREN

I. 03.02.2003

1. Aufstellungsbeschluss:

- 1.1 Für das Gebiet Bingärten, umfassend die Fl.Nr. 4027, 4107, 4087 und 4122/2, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Nördlich der Bingärtenstraße“.
- 1.2 Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen soll mit dem Bebauungsplan ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen werden.
- 1.3 Mit der Ausarbeitung der weiteren Plan-Unterlagen wird das Planungsbüro Schöffner beauftragt.
- 1.4 Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 1.5 Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

2. Billigungsbeschluss:

- 2.1 Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.01.2003 des Planungsbüros Schöffner wird gebilligt.
- 2.2 Das Planungsbüro Schöffner wird beauftragt, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- 2.3 Die Verwaltung wird beauftragt, parallel hierzu die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

II. Bürgerbeteiligung

Während der Bürgerbeteiligung, die in der Zeit vom 12.05.03 bis einschließlich 12.06.03 stattfand, gingen keine Anregungen ein.

III. 08.09.2003

Der Marktgemeinderat behandelt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.06.03 bis einschließlich 30.07.03.

I. Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt, Bauamt, 28.07.03
Anschreiben zu den Stellungnahmen des Amtes.

- 1.1 Bauabteilung, fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin 14.07.03
Zustimmung.

Die Festsetzung „Kniestock“ ist zu präzisieren und in der Legende eine Skizze darzustellen.

Textvorschlag:

Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

Beschluss:

Der in der Legende enthaltene Text wird ergänzt,
... gemessen wird innen an der Außenwand zwischen ...
Eine Skizze wird in die Legende unter „Hinweise“ aufgenommen.

- 1.2 Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, Schreiben Bauamt 28.07.03
Keine Anregungen.
- 1.3 Landratsamt, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben Bauamt 28.07.03
Keine Anregungen.

2. Landratsamt, Abt. Wasser- und Bodenschutz, 21.07.03
- a. Der Passus unter den Hinweisen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zur Klarstellung zu ergänzen:
„Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) punktuell in den Untergrund versickert werden. Andernfalls ist beim Landratsamt Aschaffenburg die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“

Beschluss: Ergänzung des Hinweises.

- b. Zur Festsetzung im Bebauungsplan, dass anfallendes Niederschlagswasser als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung wieder verwendet werden soll, möchten wir auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.01, Az. 4 CN 9.00 hinweisen, demnach eine solche Festsetzung zur „Trinkwassersubstitution“ für rechtswidrig und nichtig erachtet worden ist, da es ihr an „städtebaulichen Gründen“ i.S. v. § 9 Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB fehlt.
Ein einfacher Hinweis auf diese Nutzungsmöglichkeit von Niederschlagswasser ist u.E. hingegen unschädlich.

Behandlung:

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung handelt es sich um einen Hinweis, nicht um eine Festsetzung in der Legende, so dass keine Änderung notwendig ist.

3. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 28.07.03
Keine Bedenken, das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte ist zu beteiligen.

Behandlung:

Das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, wurde beteiligt.

4. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen 21.07.03
Keine Bedenken.
5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 27.06.03
1. Wasserversorgung/Trinkwasserschutzgebiet
Sicherung der Wasserversorgung, kein Trinkwasserschutzgebiet.

Behandlung: Beachtung des Hinweises.

2. Abwasserbeseitigung
Ableitung der anfallenden Abwässer nach den Regeln der Technik.

Behandlung: Beachtung des Hinweises.

3. Niederschlagswasserbeseitigung
Einverstanden mit der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung;
jedoch nach Maßgabe der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
(NWFreiV).
Behandlung: Beachtung der NWFreiV nach dem Textvorschlag der Abt.
Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt.
 4. Altlasten
Dem Amt sind keine Altlasten bekannt.
 6. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth 18.07.03
Die Belange des Amtes sind nicht berührt.
 7. E-ON Bayern AG, Kundenzentrum Marktheidenfeld, 18.07.03
Keine Bedenken.
Wegen der Niederspannungsleitungen soll zwei Wochen vor Baubeginn mit dem
Kundencenter Marktheidenfeld Verbindung aufgenommen werden.
Behandlung: Beachtung des Hinweises.
 8. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, 25.06.03
Keine Anregungen und Hinweise.
 9. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg, 01.07.03
Keine Bedenken.
Die Stellungnahme berücksichtigt nur die bestehenden oder geplanten zivilen Flug-
plätze, nicht jedoch Militärflugplätze oder Landflächen für Rettungshubschrauber
an Krankenhäusern. Unberücksichtigt bleiben Belange des militärischen Flugbetrie-
bes und die Schutzbereiche der Flugsicherungseinrichtungen.
Behandlung: Das Plangebiet wird von den genannten Einrichtungen nicht betroffen.
 10. Gasversorgung Main-Spessart GmbH, 16.07.03
Keine Äußerung (Formblatt).
 11. Deutsche Telekom Bayreuth, 08.07.03
Keine grundsätzlichen Einwände.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde verlagert auf:
Deutsche Telekom AG, T-Com T NL Bayreuth, BBn 25, Wü, Schürerstraße 9 a,
97080 Würzburg.
- II. Öffentliche Auslegung
- Anregungen liegen nicht vor.

III. 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 „Nördlich der Bingärtenstraße“ i.d.F. vom 15.09.2003, die bereits die oben genannten Beschlüsse beinhaltet, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu als Satzung.
2. 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. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte durchzuführen.
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 Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 22.04.2003
ergänzt, 15.09.2003

Anerkannt:



Schöllkrippen, 14. DEZ. 2003

Anlage
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
M 1:5000

