

# **MARKT SCHÖLLKRIPPEN**

ORTSTEIL SCHNEPPENBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
NORDWESTLICH DER TAUNUSSTRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>   | <b>SEITE</b> |
|---|--------------|
| <b>BEGRÜNDUNG</b>   |              |
| A. Anlass und Erfordernis der Planung   | 3            |
| B. Planungsrechtliche Grundlagen  | 3            |
| C. Lage, Größe und Beschaffenheit der Grundstücke   | 3            |
| D. Erschließung   | 3            |
| E. Bebauung   | 4            |
| F. Grünordnung  | 4            |
| G. Umweltverträglichkeitsprüfung  | 4            |
| <br>  |              |
| <b>VERFAHREN</b>  |              |
| I. 12.10.1995<br>Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufstellung<br>eines „Einfachen Bebauungsplanes“  | 5            |
| II. 19.05.2004<br>Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufstellung eines<br>qualifizierten Bebauungsplanes und zur Weiterführung<br>des Verfahrens                        | 5            |
| III. 27.09.2004<br>Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der<br>Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung<br>und fasst den Satzungsbeschluss | 5            |

## BEGRÜNDUNG

### A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund eines Antrags des Grundstückseigentümers wird für dieses Grundstück ein Bebauungsplan aufgestellt. Die bauliche Nutzung der Grundstücke dient der Nachverdichtung.

### B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der genehmigte Flächennutzungsplan mit der Ausweisung MD = Dorfgebiet. Ein Bebauungsplan besteht nicht.
2. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 12.10.1995. Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens beschließt der Marktgemeinderat am 19.05.2004 als qualifizierten Bebauungsplan.

### C. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER GRUNDSTÜCKE

1. Lage  
Nordwestlich der geplanten und teilweise vorhandenen Bauzeile an der Taunusstraße. Diese Bauzeile liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Grohacker, Sämeräcker, Bangert“.
2. Größe  
Im Geltungsbereich liegen nur Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 318 mit ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Der Eigentümer der Fl.Nr. 314 lehnt die Einbeziehung ab.
3. Das Gelände fällt mit einer Neigung von etwa 8 % nach Nordosten. Es handelt sich um Wiesenflächen mit geringem Baumbestand.

### D. ERSCHLIESSUNG

1. Zufahrt  
Von der Taunusstraße wird eine 4,0 m breite Stichstraße entlang der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 318 und 319 bzw. 314 vorgeschlagen. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeplatte angeordnet. Die spätere bauliche Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 314 wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.
2. Abwasserbeseitigung  
Kanalleitung über die Fl.Nr. 314, 81, 78 (Kindergarten) bis zum Anschluss an den Kanal im Fußweg am Kindergarten. Die Durchführbarkeit ist von einem Tiefbauer zu prüfen und das Einverständnis der betroffenen Eigentümer einzuholen (Grunddienstbarkeit). Als Alternative kommt eine Hebeanlage infrage.
3. Wasserversorgung  
Anschluss an die Leitung in der Taunusstraße. Überprüfung durch einen Tiefbauer.
4. Stromversorgung  
E-ON Bayern AG, Kundencenter Marktheidenfeld.

#### E. BEBAUUNG

Bildung einer Hofgruppe.

1 Doppelhaus wird etwa hangparallel angeordnet.

2 Doppelhaushälften oder wahlweise 1 Einzelhaus senkrecht dazu.

Die Garagen und Stellplätze werden teils am Wohnhaus, teils als Sammelgarage getrennt davon vorgeschlagen.

Die Wohnhäuser erhalten die Bauform I+D als Höchstgrenze, Satteldach, Dachneigung 40° - 46°.

#### F. GRÜNORDNUNG – siehe Festsetzungen

Bestand:

Wiesengrundstück mit 7 Bäumen, die bei einer notwendigen Beseitigung (Zufahrt und Baufenster) zu ersetzen sind.

Planung:

Ein Freiflächengestaltungsplan ist anzufertigen bzw. zum vorliegenden Bauantrag nachzureichen.

#### G. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UvPG) fällt die Änderung 4 nach der Tabelle 2 Anlage 2 in den in den Vorhabenstyp 18.7.

| Nr.   | Vorhabenstyp   | Oberer Schwellenwert =<br>Größenwert (Vorhaben ist<br>UvP-pflichtig) | Unterer Schwellenwert =<br>Prüfwert (Allgemeine Vorprüfung<br>des Einzelfalls) |
|-------|--|--|--|
| 18.7. | Städtebauprojekt für<br>sonstige bauliche An-<br>lagen im Außenbereich,<br>soweit ein Bebauungs-<br>plan aufgestellt wird. | 100.000 m <sup>2</sup> Grundfläche                                   | 20.000 m <sup>2</sup> Grundfläche  |

Der Änderungsbereich liegt mit einer Flächengröße von 0,18 ha unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> = 2,0 ha, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.



## VERFAHREN

- I. Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.10.1995 zur Aufstellung eines „Einfachen Bebauungsplanes“.
- II. Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.05.2004 zur Aufstellung eines qualifizierten, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 30 Absatz 2 BauGB.  
Der Bebauungsplanentwurf vom 05.02.1996 und die Begründung werden gebilligt.  
Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung bereits auf andere Weise (Erörterung mit dem Grundstückseigentümer am 17.03.1994) erfolgt ist.  
Die öffentliche Auslegung erfolgt parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- III. Der Marktgemeinderat behandelt am 27.09.2004 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, die vom 02.08.04 bis einschließlich 03.09.04 stattfand.

Der Planer Herr Schäffner hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zusammengefasst und wie folgt beurteilt:

A. *Träger öffentlicher Belange*  
(Die Nummerierung entspricht dem Verteiler)

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 27.08.04  
Keine Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde.
- 1.1 Bauabteilung, fachtechnische Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 26.08.04  
Keine Bedenken.  
Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen, das angrenzende Flurstück Nr. 314 in die Planung einzubeziehen; damit eine nachhaltige Entwicklung des innerörtlichen Kernbereiches gewährleistet wird.

Beurteilung:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 314 hat die Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan abgelehnt; deshalb wurde ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt, der nur Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 318 zum Inhalt hat. Die Erschließung erfolgt durch private Verkehrsflächen. Eine spätere bauliche Nutzung der Fl.Nr. 314 wird nicht ausgeschlossen, aber ein Anspruch im Sinne des § 34 BauGB besteht nicht.

Die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 314 kann nicht empfohlen werden.

Beschluss:

Der Empfehlung des Planers wird beigezpflichtet. Eine Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 314 erfolgt aus v. g. Gründen nicht.

- 1.2 Fachtechnische Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, 09.08.04  
Am 05.08.04 fand eine Ortseinsicht statt.  
Die Zufahrt wird bereits geschoben.  
Bei der Fl.Nr. 318 handelt es sich um eine Wiesenfläche mit kleineren Bäumen (7 Stück), die bei einer Beseitigung zu ersetzen sind.  
Zu den einzelnen Bauanträgen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne anzufertigen, die mit der Unterzeichnerin abzusprechen sind.  
Die Nachverdichtung im Innenbereich ist zu begrüßen.

Beurteilung:

Es wird in der Legende „Grünordnungsplan“ festgesetzt, dass die 7 vorhandenen kleineren Bäume bei Beseitigung zu ersetzen sind.

Im Plan werden die Ersatzbäume schematisch (ohne Standortfestlegung) dargestellt.

Die Legende enthält die Notwendigkeit von Freiflächengestaltungsplänen zu den einzelnen Bauanträgen.

Beschluss:

Der Empfehlung des Planers wird entsprochen, die Legende wird entsprechend ergänzt.

- 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde,  
Keine Anregungen, siehe Schreiben 1 der Bauaufsichtsbehörde.
2. Landratsamt, Referat Wasser- und Bodenschutz, 16.08.04  
Keine Einwände.
3. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde, 01.09.04  
Keine Bedenken.  
Das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg,  
Abt. Vor- und Frühgeschichte wurde beteiligt.
4. Landratsamt, Gesundheitsamt 23.08.04  
Keine Bedenken.
5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 31.08.04  
1. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung  
Die ordnungsgemäße siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung ist sicherzustellen.

Beurteilung:

Beachtung der Hinweise.

Die Hinweise werden entsprechend beachtet.

6. Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth, 06.08.04  
Die Aufgaben des Amtes werden nicht berührt.
7. E-ON Bayern AG, Kundencenter Marktheidenfeld, 27.08.04  
Die Belange sind im Plan ausreichend berücksichtigt.  
Am Rande des Geltungsbereiches verläuft ein 20 kV-Mittelspannungskabel mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.  
Die beiliegenden Kabelschutzanweisungen und das Merkblatt „Baumpflanzungen“ sind dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu bringen.  
Zwei Wochen vor Baubeginn ist Verbindung mit dem technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld aufzunehmen.  
Um einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird gebeten.

Beurteilung:

Das 20 kV-Mittelspannungskabel wurde am Rande außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

Die Hinweise und Auflagen sind zu beachten.

Die Hinweise und Auflagen werden entsprechend beachtet.



8. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg,  
Keine Anregungen und Bedenken.

10.08.04

B. *Öffentliche Auslegung, Anregungen der Bürger*

1. Roland Krass, Kirchstraße 7,

Aktenvermerk v. 09.08.04

Es wird befürchtet, dass aufgrund der Festsetzung der Wandhöhe mit 4,0 m und der zusätzlich möglichen Auffüllungen und Abgrabungen von 0,80 m zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen eine Beeinträchtigung der anliegenden Grundstücke stattfindet.

Herr Krass regt daher an, dass die Festsetzung zu Auffüllungen und Abgrabungen ganz herausgenommen wird. Alternativ wäre seinerseits eine Reduzierung auf 0,40 m denkbar.

Weiterhin wird befürchtet, dass im Rahmen der Baumaßnahmen die Gebäude höher eingestellt werden, um eine größere Anzahl an Wohneinheiten erreichen zu können.

Zudem wird angeregt, dass das auf den neu geschaffenen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst der Versickerung zugeführt wird bzw. eine Einleitung in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal erfolgen muss.

Beurteilung:

Das Gelände im Plangebiet fällt mit etwa 8 % nach Nordosten. Die Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 80 cm Höhe sind angemessen. Im Bauantrag ist die Notwendigkeit nachzuweisen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist darauf abzustimmen.

Die Wandhöhe bis zu 4,0 m entsteht durch die heute erforderlichen größeren Dämmstärken auf den Geschossdecken und den zulässigen Kniestock. Im übrigen befinden sich im Umfeld des Plangebiets zweigeschossige Wohnhäuser teilweise mit Sockelgeschoss. Eine Änderung der Festsetzungen wird nicht empfohlen.

Über die Möglichkeiten der Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers enthält die Legende des Bebauungsplanes Hinweise.

Beschluss:

Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen des Planers an.

Die Anregungen des Herrn Krass werden aus v. g. Gründen nicht berücksichtigt.

2. Sabine Krass,

Aktenvermerk v. 05.08.04

Der Inhalt des Aktenvermerks ist gleichlautend wie der Vermerk von Roland Krass. Es fehlt lediglich die Anregung zum Oberflächenwasser.

Beurteilung: wie Vermerk Roland Krass.

Beschluss:

Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen des Planers an.

Die Anregungen von Frau Sabine Krass werden aus v. g. Gründen nicht berücksichtigt.

3. Frank Dörr, Steinstraße 7,

Schreiben v. 29.08.04

Es wird angeregt, dass Auffüllungen verboten werden und nur Abgrabungen bis maximal 0,80 m erlaubt werden. Herr Dörr ist außerdem der Meinung, dass die Bebauung der kleinen Grundstücke eine Hinterhofbebauung darstellt, die sich nicht in das Dorfbild einfügt. Es ist dafür zu sorgen, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten und rechtzeitig und regelmäßig überprüft werden.

Beurteilung:

Die geplante Bebauung steht im Winkel zueinander und damit unterschiedlich zum Hang. Zur Einhaltung der Wandhöhe können Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe ist in den Bauplänen darzustellen und bei Abnahme des Schnurgerüsts vom Landratsamt zu prüfen.

Die geplante Baugruppe mit eingeschossigen Wohnhäusern und steilen Satteldächern wird sich gut in das Umfeld einfügen.

Eine Änderung der Festsetzungen wird nicht empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen des Planers an.

Die Anregungen des Herrn Dörr werden aus v. g. Gründen nicht berücksichtigt.

Nachdem es sich bei den vorangegangenen Beschlüssen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nur um redaktionelle Ergänzungen handelt, ist keine weitere öffentliche Auslegung erforderlich.

Das Verfahren könnte nun mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Nordwestlich der Taunusstraße“ – i. d. F. vom 01.07.2004 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

Der Planer wird beauftragt, die beschlossenen Ergänzungen in der Legende vorzunehmen.

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.

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. W. Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101 Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 01.07.2004  
ergänzt, 27.09.2004

Anerkannt: 08. NOV. 2004



Schöllkrippen,