

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
ORTSTEIL SCHNEPPENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"SCHULTHEISSENFELD-WEIZENBACH"
1. ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Geplante Nutzung und Größe der Erweiterung	4
E. Bebauung	4
F. Erschließung	4
G. Grünordnung	5
H. Immissionsschutz	5
I. Bodenordnung	5
VERFAHREN	
I. Vorabstimmung	6
II. Erweiterungsbeschluß und Bürgerbeteiligung	6
III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
IV. Satzungsbeschluß	9

BEGRÜNDUNG

A. Anlaß

Zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ist die Erweiterung des Bebauungsplanes dringend erforderlich.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1.a Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Ausweisung "Flächen für die Landwirtschaft".

b Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im laufenden Neuaufstellungsverfahren.

2. Der Marktgemeinderat beschließt am 30.06.1997 die Erweiterung des Bebauungsplanes.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit der Erweiterung

1. Erweiterung des Baugebietes nach Westen im Anschluß an das Sondergebiet um etwa 240 m.

2. Abgrenzung

Nord - Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 937/1,

Ost - Westgrenze Weg Fl.Nr. 940,

Süd - Südgrenze Weg Fl.Nr. 450,

West - Westgrenze Weg Fl.Nr. 931.

3. Beschaffenheit des Plangebietes

Südhang mit ca. 12 % Neigung Richtung Weizenbach.

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Gehölzstreifen am Südrand.

Die Grenze der Schutzzone/Erschließungszone verläuft durch das Plangebiet.

D. Geplante Nutzung und Größe der Erweiterung

1. Gewerbegebiet	0,99 ha
2. Straßen- und Wegflächen	0,17 ha
3. Öffentliche Grünflächen - Grünstreifen Straße Am Weizenbach -	0,12 ha
4. Private Grünflächen - Obstwiese -	<u>0,33 ha</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich	1,61 ha

E. Bebauung

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 8 m über Gelände.

F. Erschließung

1. Straßen- und Wege
Weiterführung der Straße "Am Weizenbach" bis zur Zufahrt des westlichen Baugrundstücks, anschließend ein Weg mit 4 m Breite.
2. Ausbaubreiten und Flächen

Straße	Breite m	Fahrbahn m	Gehweg m	Länge m	Fläche m ²
Am Weizenbach	7,60	5,75	1,85	105,00	800,00
Wirtschaftswege	4,00			145,00	580,00
	4,00			60,00	240,00
Für Ausrundungen					80,00
					<u>1700,00</u>

G. Grünordnung

- Obstwiesen im Bereich der Schutzzone Naturpark Spessart zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes.
- Öffentliche Grünstreifen an der Erschließungsstraße und am Weg, Baumreihe auf der Südseite.
- Pflanzstreifen von 4 m und 6 m Breite an den Rändern des Gewerbegebietes.
- Grünstreifen von 4 m Breite an der Teilungsgrenze der Grundstücke zur Gliederung der Bauflächen.
- Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages.

H. Immissionsschutz

Keine schutzbedürftigen Anlagen im Umfeld.

I. Bodenordnung

Grenzregelung.

VERFAHREN

I. Vorabstimmung

Vorabstimmung mit dem Landratsamt im Frühjahr 1997.

II. Erweiterungsbeschluß und Bürgerbeteiligung

II.a. Der Marktgemeinderat beschließt am 30.06.1997 die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

II.b. Aufgrund der Vorabstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern wird von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB abgesehen.

II.c. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung - durchgeführt.

III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf hat während der Zeit vom 28.07.1997 bis einschließlich 28.08.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Marktgemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und aus der öffentlichen Auslegung am 08.09.97 mit folgendem Ergebnis:

Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt, Bauamt und Naturschutz, Schreiben v. 29.07.97

Städtebauliche Sicht:

Das Baugebiet ist in seinem Umgang in der vorgesehenen Nutzung im Flächennutzungsplan nicht entsprechend ausgewiesen.

Das GE-Gebiet greift im Westen über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Ansonsten entspricht die Bebauungsplanerweiterung den Abstimmungsgesprächen und wird befürwortet.

Naturschutzfachliche Sicht:

Laut dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan handelt es sich hier um Flächen für die Landwirtschaft.

Die Flächen werden z. T. landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich noch immer der Lagerplatz (zwar weitgehend geräumt) der Firma Fath und die südliche Auffüllung in diesem Bereich.

Ein jahrelanger Rechtsstreit über die Nutzung des Gewerbegebietes seitens Herrn Fath geht dieser neuen Planung nun voraus.

In dieser Gewerbegebietserweiterung sollen nun die Firmen Marek und Steigerwald, die in der Gemarkung Schöllkrippen verstreut ihre diversen Ablagerungen von Baumaterialien, Fahrzeugen u. ä. haben, untergebracht werden.

Nur um diesen Mißstand in Schöllkrippen aufzuheben, ist es vertretbar, nun doch eine Erweiterung des Gewerbegebietes bis zur Grenze der Schutzzone des Naturparkes Spessart im Westen vorzunehmen.

Eine wirksame Randeingrünung dieses Gewerbegebietes zum Außenbereich in diesem Hangbereich ist zwingend erforderlich. Auf eine konsequente Umsetzung der Grünordnung ist großen Wert zu legen. Man beachte nur, daß das Gelände der Fa. Amberg östlich davon nicht eingegrünt ist. Die Forderung nach einer angemessenen Kautions zur Umsetzung der Eingrünung erscheint sinnvoll.

Unter Einhaltung der obig erwähnten Aspekte kann das Vorhaben befürwortet werden.

Eine Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird ggf. nachgereicht.

Die Erweiterungsflächen werden im derzeit laufenden Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Grünordnung ist seitens des Landratsamtes zu gegebener Zeit in den Baugenehmigungsbescheiden entsprechende Auflagen mit Forderung einer Kautions vorzusehen.

Im Grünordnungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis angebracht.

2. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben v. 29.07.97
Keine Einwendungen.
3. Regionaler Planungsverband, Schreiben v. 28.08.97
Keine Einwendungen.
4. Regierung von Unterfranken, Schreiben v. 13.08.97
Keine Einwendungen.
5. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Schreiben v. 16.07.97
Keine Einwendungen.
6. Deutsche Telekom, Schreiben v. 28.07.97

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden.

Die Forderung der Deutschen Telekom wird in die Legende aufgenommen.

7. Amt für Landwirtschaft, Schreiben v. 16.07.97
Keine Einwendungen.

- | | |
|--|-----------------------|
| 8. Bergamt Nordbayern,
Keine Einwendungen. | Schreiben v. 21.07.97 |
| 9. Überlandwerk Unterfranken,
Keine Einwendungen. | Schreiben v. 28.07.97 |
| 10. Industrie- und Handelskammer,
Keine Einwendungen. | Schreiben v. 07.08.97 |
| 11. Handwerkskammer,
Keine Einwendungen. | Schreiben v. 29.07.97 |
| 12. Bayer. Bauernverband,
Keine Einwendungen. | Schreiben v. 20.08.97 |
| 13. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, | Schreiben v. 01.08.97 |

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Erweiterungsflächen nicht in der Überrechnung zu den Regenentlastungsanlagen nach ATV A 128 berücksichtigt wurde. Vor einer Erschließung des Plangebietes ist nachzuweisen, daß die vorhandenen Abwasseranlagen und Sonderbauwerke das Abwasser aus dem Plangebiet schadlos aufnehmen und gemäß den allgemeinen Regeln der Technik der Kläranlage zur Reinigung zuführen können.

Durch die Hanglage des Plangebietes ist bergseitig mit einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Durch geeignete Maßnahmen ist dieses Wasser abzufangen und ggf. dem Vorfluter zuzuführen. Soweit eine gezielte Einleitung in das Oberflächengewässer über Anlagen erfolgt, ist noch ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Soweit im Zuge der Baumaßnahmen Hangdruck- und Schichtenwasser angetroffen werden, sind diese ebenfalls dem Vorfluter zuzuführen. Auch hier wäre ggf. ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Die Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes werden im Zuge der Erschließung entsprechend berücksichtigt. Eine Überarbeitung des Planentwurfes ist dadurch nicht veranlaßt.

- | | |
|---|-----------------------|
| 14. Straßenbauamt Aschaffenburg,
Keine Einwendungen. | Schreiben v. 25.07.97 |
|---|-----------------------|

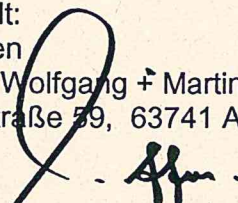
Bürger

Seitens der Bürger wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.


IV. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat Schöllkrippen beschließt den Bebauungsplanänderungsentwurf "Schultheissenfeld - Weizenbach", 1. Erweiterung i.d.F. vom 10.11.97 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

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


Aschaffenburg, 08.07.97
ergänzt, 10.11.97

Anerkannt:


Markt Schöllkrippen, 09.12.1997
Pistner, 1. Bgm.