

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SATTELBERG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlass	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit	3
D. Grundzüge der Planung	4
E. Nutzung und Größe des Geltungsbereiches	4
F. Erschließung	4
G. Bebauung	5
H. Grünordnung	5
I. Immissionsschutz	6
VERFAHREN	
I. Aufstellungsbeschluss	8
II. Billigung des Entwurfes	8
III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
IV. Bürgerbeteiligung	10
V. Öffentliche Auslegung	13
VI. 2. beschränkte öffentliche Auslegung	16
VII. Satzungsbeschluss	17

BEGRÜNDUNG

A. Anlass

Aufgrund von Bauwünschen wird die Festlegung der städtebaulichen Ordnung für den Gesamtbereich erforderlich.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit der Ausweisung Dorfgebiet -MD- für den Planbereich.
2. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.97 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage
Am Südrand der Gemarkung westlich der Kahl und der Bahnlinie, abgesetzt von der geschlossenen bebauten Ortslage.
2. Abgrenzung
Nord: Nordgrenzen der Fl.Nr. 6208, 6213, 6211, Teilfläche Fl.Nr. 6112 = Straße Am Sattelberg, Nordgrenze Fl.Nr. 5951/1.
Ost: Ostgrenzen der Fl.Nr. 5951/1, Teilfläche Fl.Nr. 6227.
Süd: Teilflächen Fl.Nr. 6227, 6224, 6223, 6221, 6220, Südgrenzen Fl.Nr. 6208/1, 6208.
West: Westgrenzen Fl.Nr. 6208, Teilfläche 6208/3, Westgrenze Fl.Nr. 6208/2.
3. Beschaffenheit des Plangebietes
Steiler Nord- und Osthang von etwa 200 - 230 m über NN ansteigend. Waldstreifen im Bereich der Fl.Nr. 6226, Wald im Südteil der Fl.Nr. 6220, 6221, 6223 und auf Fl.Nr. 6202, 6203 außerhalb des Geltungsbereiches. Obstbäume in den oberen flacheren Hangbereichen, sowie größere Fichtenbestände.
Die Schutzzone Naturpark Spessart verläuft am Südrand und nahe des Westrandes des Plangebietes.

D. Grundzüge der Planung

Die Bebauung am Sattelberg und im Langenborn hat sich als Splittersiedlung ohne gesicherte Bauleitplanung entwickelt.

Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe "Langenborner Hof" am Ostrand des Plangebietes, den Berghof Schmelz und die Schlosserei Ries nördlich des Geltungsbereiches haben sich Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung aufgebaut. Voraussetzung für die weitere Bebauung ist eine privatrechtliche Regelung zwischen den für den Geltungsbereich wirksamen Emittenten und den jeweiligen Grundstückseigentümern der Wohnhäuser im eingeschränkten Dorfgebiet. Duldung der Emissionen der Betriebe und Duldung der Wohnbebauung durch die Betriebe sind Gegenstand der Vereinbarung.

Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung und die weitere Bebauung mit maßstabgerechten Einzelgebäuden gesichert.

Von besonderer Bedeutung ist die Gestaltung der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 6227, die weit in das Tal der Kahl hineinwirkt.

Der Bereich beiderseits der Straße "Im Langenborn", der im ersten Vorentwurf enthalten war, wurde nicht in die Planung einbezogen. Die Nutzung der vorhandenen Baulücken ist nach § 34 BauGB unter besonderer Berücksichtigung der Immissionen zu beurteilen.

E. Nutzung und Größe des Geltungsbereiches

Eingeschränktes Dorfgebiet - MD _B	1,36	ha
Private Grünfläche	0,15	ha
Flächen für Forstwirtschaft	0,02	ha
Verkehrsfläche	<u>0,17</u>	<u>ha</u>
Fläche im Geltungsbereich	1,70	ha

F. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die Zufahrt erfolgt von der Staatsstraße 2305 = Aschaffener Straße über die Straße "Im Langenborn", in welche die Straße "Am Sattelberg" einmündet. Die Straße "Am Sattelberg" weist eine Engstelle im steilen Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 6217 und 6219 auf und ist im westlichen Teilstück bis zur Wendepalte mit einer Breite von ca 6,0 m vermessen aber noch nicht ausgebaut worden. Die Straße erhält eine Breite von 5,0 m, um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Das noch nicht ausgebaute Teilstück wird ebenfalls 5,0 m breit und mit einem 1,0 m Grünstreifen vorgesehen.

2 Wirtschaftswege werden angeschlossen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Straße	Breite m	Länge m	Fläche m ²
Am Sattelberg	6,00	60	360
Am Sattelberg	6,00 - 7,50	80	540
Am Sattelberg	5,00	120	600
Befestigt wird eine Breite von 5,00 m, die verbleibende Fläche wird als Grünstreifen ausgebildet			
Für Wendeplatz und Ausrundungen			90
Wirtschaftswege	3,50	15	50
	4,00	15	60
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt			1.700

2. + 3. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Vor Abschluss der Planung wird nachgewiesen, ob die vorhandenen Leitungen für die weitere Bebauung ausreichen oder welche Maßnahmen erforderlich sind.

4. Energieversorgung

Prüfung notwendiger Maßnahmen im Verfahren.

G. Bebauung

a. Geplante Bebauung

10 Einzelhäuser

Bauform I+S = 1 Vollgeschoss, 1 Sockelgeschoss, 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 40°-46°.

b. Baubestand

6 Einzelhäuser

H. Grünordnung - nach den Festsetzungen im Grünordnungsplan

- Erhaltung der Laubgehölze außerhalb der Gebäudeflächen
- Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft
- Pflanzgebot Hausbaum.

I. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen

- a. Langenborner Hof (Kilgenstein) Fl.Nr. 5954
Hühnerhaltung
- b. Berghof (Schmelz) Fl.Nr. 5970
Großtierhaltung
Fahrsilos Fl.Nr. 6095

Die Duldung der Tierhaltung und der Wohnbebauung sind durch private Verträge zu regeln.

- c. Schlosserei (Ries) Fl.Nr. 5956
Der Abstand zum Rand des Plangebietes beträgt etwa 60,0 m, eine Abschirmung durch eine dreigeschossige Bebauung ist vorhanden, so dass keine Beeinträchtigung für die Wohnbebauung angenommen wird.
- d. Staatsstraße 2305

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	ST 2305	
		tags	nachts
	DTV 2015 Kfz/24h (DTV1995x1,15)	8.589	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	515	69
3	LKW-Anteil p %	7,91	
4	$L_m^{(25)}$ dB	66,59	57,84
5	$\Delta L_{stg} = <5\%$ dB	0	
6	ΔL_{str0} Asphaltbeton dB	-0,5	
7	ΔL_v 100 km/h dB	0	
8	ΔL_k dB	0	
9	L_w' dB	66,09	57,34
10	$\Delta s,l$ 210 m dB	- 13,24	
11		52,85	44,10
13	$\Delta s,l$ 250 m dB	-14,49	
14		51,61	42,86

Der Rand des Plangebietes ist von der Staatsstraße ca. 210 m entfernt. Auch bei der Verkehrsgeschwindigkeit von 100 km/h wird der Orientierungswert für Dorfgebiet (tags 60 dB, nachts 50/45 dB) unterschritten.

e. Bahnlinie Kahl - Schöllkrippen

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG Kahl- Schöllkrippen		
		tags	nachts
1	Züge	28	1
2	Züge h n,i Stck.	1,75	0,13
3	Zuglänge i.M m	48	48
4	Geschwindigkeit v,i km/h	60	60
5	Bremsart	Scheiben	
6		dB 51	51
7	$\Delta L_{i,i}$	dB - 0,76	- 12,22
8	$\Delta L_{v,i}$	dB - 4,44	- 4,44
9	$\Delta L_{D,i}$	dB 0	0
10	$\Delta L_{F,i}$	dB 0	0
11	$\Delta L_{mE,i}$	dB 45,81	34,34
12	$\Delta s,l$ 37	dB -2,1	
13	m	dB 43,71	32,24

Abstand der Bahnlinie zum Bebauungsrand ca. 37,0 m.
Der Orientierungswert für Dorfgebiet wird unterschritten.

VERFAHREN

Eine Vorabstimmung mit Trägern öffentlicher Belange hat 1995 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 14.01.95, der die Bereiche "Sattelberg" und "Im Langenborn" erfasste, stattgefunden. Aufgrund der vielfältigen immissionsschutzrechtlichen Probleme wurde der Geltungsbereich auf den "Sattelberg" beschränkt.

- I. Der Marktgemeinderat beschließt am 03.04.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sattelberg".
- II. Der Marktgemeinderat billigt am 04.08.97 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.07.97 und ordnet die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB an.
- III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen am 19.01.98.
Ergebnis:

1. Landratsamt Aschaffenburg
- 1.1 Bauabteilung,

Schreiben v. 03.11.97

Aufgrund der Einwendungen seitens des Landratsamtes ist damit zu rechnen, dass die Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 (Schultes) im Anzeigeverfahren beanstandet wird. Dies wurde auch im Gespräch mit dem Landratsamt am 09.12.97 deutlich.

Die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 wird ersatzlos herausgenommen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6223 wird die Haussymbolik herausgenommen, die Baugrenzen werden jedoch beibehalten.

- 1.2 Untere Naturschutzbehörde

In der Zielkarte zum in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan sind Flächen als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Forderung auf entsprechende Ausgleichsflächen wird grundsätzlich zugestimmt. Jedoch nicht im Verhältnis 1:1, sondern entlang des Weges werden Ausgleichsflächen angelegt.

- 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

Schreiben v. 12.11.97
vom 03.11.97

Hier wird auf die Besprechung mit dem Landratsamt - Immissionsschutz - am 09.12.97 Bezug genommen. Die Darstellung "eingeschränktes Dorfgebiet" wird beibehalten. Die Einholung eines Gutachtens wird für nicht notwendig erachtet. Bezüglich der Duldung der Emissionen wird der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen über die Eintragungen von Grunddienstbarkeiten empfohlen.

- 2.a Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde, Formblatt v. 27.10.97
Keine Einwendungen.
- 2.b Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, Schreiben v. 05.11.97
Im Plangebiet sind bislang vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden.
Ein Hinweis wird in die Legende aufgenommen.
3. Regionaler Planungsverband, Schreiben v. 25.11.97
Keine Bedenken.
4. Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 28.10.97
Die Beteiligung des Luftamtes erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.
5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben v. 01.10.97
Prüfung und Anpassung der vorhandenen Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
6. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Schreiben v. 06.10.97
Keine Bedenken.
7. Deutsche Telekom, Bamberg, Schreiben v. 07.10.97
Beachtung des Hinweises zur Verständigung vor Beginn von Baumaßnahmen.
8. Bayer. Bauernverband, Würzburg, Schreiben v. 04.11.97
Zur Absicherung der landwirtschaftlichen Betriebe Schmelz und Kilgenstein werden vertragliche Vereinbarungen zwischen den Betrieben und den Bauherren getroffen.
9. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Schreiben v. 02.10.97
Kenntnisnahme unter Hinweis auf grundsätzliche Entscheidungen zu vertraglichen Lösungen.
10. Bergamt Nordbayer, Bayreuth, Vermerk v. 02.10.97
Das Amt wird durch die Planung nicht berührt.

11. Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg, Schreiben v. 25.09.97
Keine Mittel- und Hochspannungsanlagen im Plangebiet.
Beachtung der Hinweise.
12. Bund Naturschutz
Es wurde keine Stellungnahme abgegeben; deshalb wird gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Einverständnis ausgegangen.
13. Straßenbauamt Aschaffenburg, Formblatt v. 01.10.97
Die Belange des Amtes werden nicht berührt.
14. Kahlgrund-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Schreiben v. 15.10.97
Die Empfehlungen der KVG werden zur Kenntnis genommen. Bevor die Anbringung von Halbschranken erfolgt, ist abzuwarten, ob das steigende Verkehrsaufkommen dies rechtfertigt.
15. Bayer. Forstamt Schöllkrippen, Schreiben v. 29.10.97
Die Einwendung des Forstamtes wird insoweit zurückgewiesen, da die Praxis zeigt, dass durch Haftungsausschlusserklärungen Baugenehmigungen in Aussicht gestellt werden können.

IV. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Der Marktgemeinderat behandelt die Anregungen und Wünsche am 19.01.1998.
Ergebnis:

1. Frau Christine Ostheimer und Frau Annelie Schaab, Fl.Nr. 6211, Aktenvermerk v. 09.10.97
- 1.1 Dem Antrag auf Verschiebung der Baugrenzen wird entsprochen.
- 1.2 Ein Leitungsrecht ist keine Zufahrt zu anderen Grundstücken. Ein Fußweg ist eine gute Lösung. Verhandlungen werden geführt.
2. Herr Engelbert Schultes, Fl.Nr. 6226, Schreiben v. 27.10.97
Der Antrag wird zurückgewiesen.
Bereits im Zusammenhang mit der vorhergehenden Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde beschlossen, dass die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 ersatzlos gestrichen wird.

3. Eva und Gerhard Stühler, Schreiben v. 20.10.97
1. Der Vorschlag der Eheleute Stühler wird begrüßt.
Im Rahmen der Erschließungsplanung wird versucht, die Situation an der Einmündung "Am Sattelborn" in die Straße "Am Langenborn" zu verbessern.
 2. Fl.Nr. 6228
Baufenstererweiterung (zwischenzeitlich erfolgt).
 3. Fl.Nr. 6223 und 6224
Darstellung des Holzschuppens auf Fl.Nr. 6223.
 4. Fl.Nr. 6220 und 6221
 - 4.1 Veränderungen der Grenzen sind Gegenstand einer Bodenordnung oder Verschmelzung auf Antrag der Eigentümer.
 - 4.2 Fl.Nr. 6220
Vergrößerung des Baufensters
Die Eigentümer des Grundstücks begründen Ihren Wünsche selbst.
 5. Fl.Nr. 6208/1 und 6208/3
Die Änderung der Grenzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
 6. Fl.Nr. 6208/3
Der Bebauungsplan legt den Ausbau nicht fest. Die Materialauswahl liegt im Ermessen der Gemeinde.
 7. Fl.Nr. 6211
Die Eigentümer des Grundstücks haben einen eigenen Antrag vorgebracht, der beurteilt wurde.
 8. Kanaltrasse Fl.Nr. 6211 (siehe Ziff. 7)
 9. Fl.Nr. 6217 Amberg
Es werden Feststellungen zum Maß der baulichen Nutzung beschrieben.
Im Bereich der Grundstücke Amberg wird das Maß der baulichen Nutzung auf max. 4 Wohneinheiten pro Grundstück (=2 x 4 WE) festgesetzt. Im oberen Bereich ist mangels Erschließung (nicht ausreichende Fläche für Straßenverbreiterung) eine Verdichtung der Bebauung bis max. 3 Wohneinheiten vorzusehen.
 10. Gehweg auf der geplanten Kanaltrasse Fl.Nr. 6211
Siehe Antrag der Eigentümer Ziff. 1 des Schreibens.
 11. Brücke über die Kahl
Die Belastbarkeit der Brücke im Zufahrtsbereich ist zu überprüfen.

12. Straßenverbreiterung im Bereich der Fl.Nr. 6217 (Amberg), 6219 (Stühler), 5951/1 (Durchgang) und 6227 (Kilgenstein).
Prüfung der Anregung bei der Erschließungsplanung.

13. Fl.Nr. 6219

Die Holzhalle wird in die Baugrenze einbezogen, eine weitere Vergrößerung der Baufenster erfolgt nicht. Der Abstand zwischen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze beträgt 14 m.

Sonstiges:

Wasserversorgung

Kanalisation

Verkehrsregelung

Die Anregungen sind bei der Erschließungsplanung und der Ausführung der Erschließung zu prüfen.

Zur Legende:

Kniestock

Das Landratsamt stimmt nur Gesimserhöhungen bis. max. 40 cm zu.

Talseitige Wandhöhe und Geländeänderungen

Die 6,50 m Wandhöhe sind der Regelfall. Ausnahmen sind beim Bauantrag zu begründen, wenn die Geländeänderungen durch Auffüllungen oder Abgrabungen mehr als 80 cm betragen. Das Ziel ist, Baukörper mit sehr großen Wandhöhen und einer "Stelzwirkung" zu vermeiden.

Emissionen

Die privatrechtliche Regelung wird sich nur auf neu zu errichtende Wohngebäude beziehen.

Die Gemeinde entscheidet, ob der Erschließungsvertrag Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist.

4. Dieter Maier, Im Langenborn 19, Schöllkrippen, Schreiben v. 29.10.97
Fl.Nr. 6224

Dem Antrag des Herrn Maier wird entsprochen. Die Baugrenzen sind für den gesamten südlichen Straßenzug bis zur Nutzungsabgrenzung zu erweitern.
Für das Grundstück Fl.Nr. 6227 wird ebenfalls eine Baugrenzenerweiterung von 3 m vorgesehen, da hier durch Umbauarbeiten Bedarf besteht.

5. Werner Haag und Wechs-Haag, M.-L., Schreiben v. 28.10.97
Im Langenborn 21, Schöllkrippen

1. Durch den unter Ziff. 4 gefassten Beschluss wird der Forderung Rechnung getragen.

2. Die Baugrenze wird im Bereich des ehemaligen Grundstücks Hufgard Fl.Nr.6220 erweitert.
3. Änderung der Anbindung des Feldweges
Die Anbindung des Feldweges wird beibehalten.
Die Einwendung wird insoweit zurückgewiesen.

Weitere Punkte:

- Gasversorgung und Kabelfernsehanschluss werden bei der Erschließungsplanung geprüft.
- Anliegerparken vor einem Zufahrtsbereich.
- Die ausreichende Ver- und Entsorgung wird in jedem Fall nachgewiesen.

6. Alfred Schmelz und Wolfgang Schudt,
Im Langenborn 8, Schöllkrippen

Schreiben v. 26.10.97

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
In die Legende werden Hinweise auf das Vorhandensein und den Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes Schmelz/Schudt aufgenommen. Die Problematik wurde in der Besprechung am 09.12.97 am Landratsamt erörtert. Aus Sicht des Immissionsschutzes wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Beschluss

Der Planer wird beauftragt, die Änderungen in den Planentwurf und die Begründung einzuarbeiten und anschließend der Verwaltung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung vorzulegen.

V. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat mit Begründung in der Zeit vom 18.05.98 bis einschließlich 18.06.98 öffentlich ausgelegen. Der Marktgemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen am 06.07.98 mit folgendem Ergebnis:

1. Träger öffentlicher Belange

1.1 Wasserwirtschaftsamt

Schreiben v. 15.05.98

Das Wasserwirtschaftsamt teilt mit, dass zu der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Fassung vom 31.03.98 aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine ergänzenden Hinweise erforderlich sind.

1.2 Forstamt Schöllkrippen

Schreiben v. 20.05.98

Die Ausführungen des Forstamtes werden zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit einer Haftungsausschlussklärung bei Neubauten wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.

1.3 Amt für Landwirtschaft Schreiben v. 09.06.98
Nachdem aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, werden die Bedenken des Amtes für Landwirtschaft als unbegründet zurückgewiesen.

1.4 Landratsamt, Bauamt Schreiben v. 18.06.98
Gegen den derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Seitens des fachlichen Naturschutzes wird unter folgender Auflage dem Bebauungsplan zugestimmt:

Die Fl.-Nr. 6226 (Grundstück Schultes) ist mit heimischen Baum- und Straucharten wieder zu bepflanzen und als Wald- bzw. Grünfläche festzusetzen.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen von Renate und Engelbert Schultes wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 eine Bebauung vorgesehen.

2. Bürger

2.1 Renate und Engelbert Schultes, Spessartstraße 44, Schöllkrippen
vertr. d. RAe. Dr. Imhof und Koll Schreiben v. 17.06.98
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 wird eine Bebauung vorgesehen.

2.2 Eva und Gerhard Stühler,
Im Langenborn 33, Schöllkrippen Schreiben v. 17.06.98
Die Einwendungen wegen der Kniestockhöhe werden zurückgewiesen. Die übrigen Punkte sind einer späteren Ausführungsplanung vorbehalten.
Die weiter vorgebrachten Einwendungen sind bereits ausreichend berücksichtigt und bedürfen keiner zusätzlichen Änderung des Bebauungsplanes bzw. der Begründung. Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB wird erst erfolgen, wenn die formelle Erschließungsfrage abschließend geklärt ist.

2.3 Werner Haag, Im Langenborn 21, Schöllkrippen Schreiben v. 18.06.98

Zu 1) Grundstück Fl.-Nr. 6220
Die Baugrenze bleibt unverändert. Der Antrag wird zurückgewiesen.

zu 2) Grundstück Fl.-Nr. 6221
Die Baugrenzen bleiben unverändert bestehen. Die bestehenden Geräteschuppen werden als Bestand nachgetragen. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit kann jedoch davon nicht abgeleitet werden.

zu 3) Grundstück Ostheimer
Unabhängig vom jeweiligen Eigentümer bleibt die Grunddienstbarkeit auch für Rechtsnachfolger oder künftige Eigentümer verbindlich. Sollten diese Flächen irgendwann ins Eigentum der Gemeinde gelangen, bleiben die Rechte bzgl. der Kanalleitung bestehen. Eine Löschung dieser Rechte ist nur im beidseitigen Einvernehmen möglich.
Eine Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.

zu 4) Verkehrsführung:
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtliche Situation wird im Zuge der Erschließungsplanung - soweit umsetzbar - berücksichtigt werden.

2.4 Klaus Kilgenstein, Im Langenborn 5, Schöllkrippen Schreiben v. 18.06.98
Hier wird auf die bereits unter Nr. 1.3 gemachten Ausführungen bezüglich der Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen.

Seitens des Immissionsschutzes wurden keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der bestehenden bzw. heranrückenden Bebauung vorgebracht. Die Erfordernis einer Erklärung hinsichtlich der Duldung der Emissionen wurde für künftige Bauvorhaben als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Anzumerken ist, dass eine bestehende sowie eine vorgesehene Bebauung sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 6227 befinden, welches sich im Eigentum des Herrn Kilgenstein befindet. Bei einer Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten wäre auch diese (befindet sich in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Anwesen) ersatzlos zu streichen.

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten wird aus v.g. Gründen nicht vorgenommen.

Weiteres Verfahren:

Der Planer wird beauftragt, die Beschlüsse in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einzuarbeiten. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 ist eine Bebauungsmöglichkeit vorzusehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwender zu benachrichtigen.

Die Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB wird solange zurückgestellt, bis die formelle Erschließungsfrage abschließend geklärt ist.

VI. 2. beschränkte öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung hatte erstmals während der Zeit vom 18.05.98 bis einschließlich 18.06.98 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatten die Eheleute Schultes beantragt, auf ihrem Grundstück Fl.Nr. 6226 die ersatzlos gestrichene Bebauungsmöglichkeit wieder in den Planentwurf aufzunehmen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.07.98 wurde diesem Antrag entsprochen. Aufgrund dieser Änderung war eine erneute beschränkte Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 05.10.98 bis einschließlich 19.10.98 erforderlich.

In dieser erneuten öffentlichen beschränkten Auslegung wurden vom Landratsamt, Bauamt und Ref. Untere Naturschutzbehörde die ursprünglich vorgebrachten Bedenken, welche gegen eine Aufnahme einer Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 sprechen, im vollen Umfang aufrechterhalten und erneut vorgebracht (Stellungnahmen vom 13.10.98).

Weitere Bedenken und Anregungen wurden während der erneuten öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

Beschluss:

1. Die Einwendungen des Landratsamtes (Stellungnahmen vom 13.10.98) werden als unbegründet zurückgewiesen. Nach Auffassung der Gemeinde ist die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 6226 im Hinblick auf die umliegende, bereits vorhandene Bebauung städtebaulich nicht überzubewerten. Ebenso ist nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der noch im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen Grünfläche (Bewaldung) der Grünordnung ausreichend Rechnung getragen. Insoweit wird auf den genehmigten Flächennutzungsplan verwiesen, in welchem die Fläche als bebaubarer Bereich dargestellt ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwender von dem Ergebnis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu unterrichten.
3. Die Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB wird solange zurückgestellt, bis die formelle Erschließungsfrage abschließend geklärt ist.

VII. Satzungsbeschluss

Zwischenzeitlich wurde mit allen betroffenen Grundstückseigentümern ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, so dass nun der Satzungsbeschluss gefasst und das Verfahren abgeschlossen werden kann.

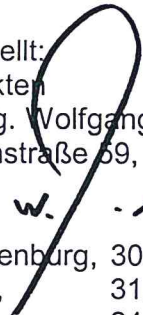
Beschluss:

Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt am 14.01.2002 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 06.01.93 (GVBl. S.65) den Bebauungsplanentwurf „Sattelberg“ i. d. F. vom 24.08.1998 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

Da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und der Satzungsbeschluss bereits nach „Neuem Recht“ gefasst wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Anzeige nach „Altem Recht“ bzw. nicht der Genehmigung nach „Neuem Recht“.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sattelberg“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

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


w. - m.
Aschaffenburg, 30.07.97
ergänzt, 31.03.98
ergänzt, 24.08.98
ergänzt, 14.01.02

Anerkannt:



Markt Schöllkrippen, 15. April 2002