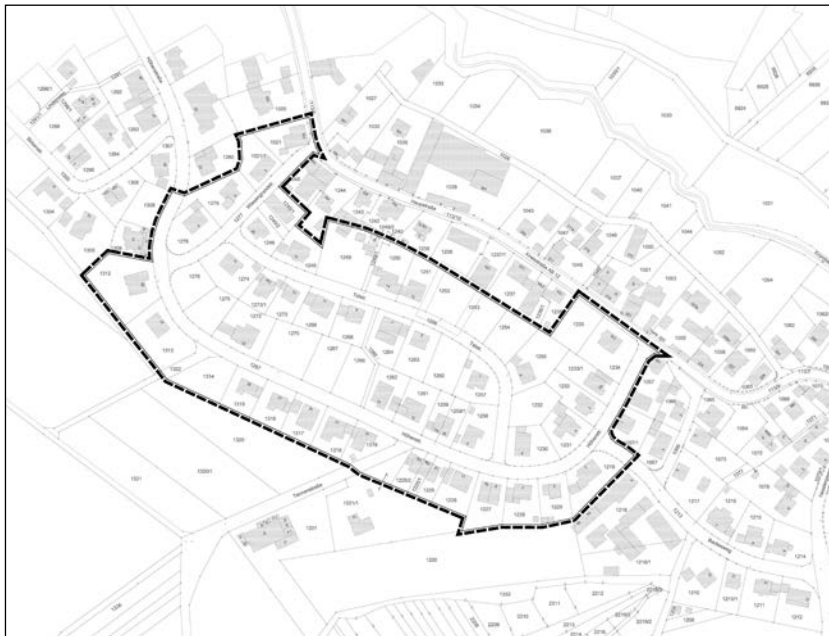


GEMEINDE KROMBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
**STEMMERSGRUND – RÜSSELFELD –
BACKESÄCKER 2. ÄNDERUNG**

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 23.03.2021
Stand: Satzung und Inkrafttreten

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	4
3. Geltungsbereich	5
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
3.2 Verkehrserschließung	
3.3 Technische Ver- und Entsorgung	
3.4 Immissionsbelastung	
3.5 Größe und Nutzung des Plangebietes	
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.4 Stellplätze, Garagen und Carports	
6. Erschließung	11
6.1 Verkehrsflächen	
6.2 Ver- und Entsorgung	
7. Natur und Umwelt	12
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.2 Grünflächen und Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen	
7.3 Umweltbelange	
8. Immissionsschutz	15
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
10. Nachrichtliche Übernahmen	17
11. Hinweise	17
12. Förmlicher Verfahrensablauf	19

VERFAHREN

- I.** Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 22.09.2020 den Beschluss zur Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplanes „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB, billigt den Bebauungsplanentwurf und ordnet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB an.
- II.** Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 09.10.2020 bis 23.10.2020 nach § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB.
- III.** Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2020 bis 28.12.2020.
- IV.** Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates am 23.03.2021.
- V.** Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB am 22.04.2021.

Anhang

- 1** Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 23.03.2021

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der aus dem Jahr 1969 stammende Bebauungsplan „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ erlangte am 01.10.1970 Rechtskraft. Die 1. Änderung, die eine vollständige Überarbeitung des Bebauungsplanes beinhaltet, ist seit 23.12.1980 rechtskräftig.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Baugrenzen. Die für die Bebauung vorgegebenen „Baufenster“ setzen einen sehr engen Rahmen für die Lage der künftigen Bebauung und lassen nur eine geringe Ausnutzung der Grundstücke zu. Dies hat zur Folge, dass in der Vergangenheit sehr häufig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden musste. Insbesondere Überschreitung der Baugrenzen und der Wand/Traufhöhe, Erhöhung der Dachneigung, Dachaufbauten und Änderung der Firstrichtung waren Gegenstand der Befreiungsanträge.

Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde Krombach die Überarbeitung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ beschlossen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanes sollen die Planinhalte und Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Maßstäbe angepasst werden, um unter Beachtung der aktuellen Gesetzeslage eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Nutzung der Grundstücke zu erwirken.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen oder Nachverdichtungen zu schaffen.

Eine maßvolle Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet Möglichkeiten für Umbau- und Erweiterungsvarianten.

Mit einer Aktualisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann auf die energetischen Anforderungen an die Gebäude und den Wandel der Vorstellungen hinsichtlich der Gestaltung der Wohnhäuser reagiert werden.

Durch das Bauleitplanverfahren soll auch dem Flächenverbrauch mit Hilfe der Innenverdichtung, d.h. durch die intensivere Nutzung von Grundstücken in einem bereits bebauten Gebiet gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten, entgegengewirkt werden.

Der Gemeinderat hat am 22.09.2020 den Beschluss zur inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet umfasst Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der infolge von Entwicklungen und Veränderungen angepasst wird.

Der Bebauungsplan ist nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da die Zielsetzung der Planung die Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen beinhaltet.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet – WA	41.282 m ²
Grundflächenzahl 0,4	

Zulässige Grundfläche gesamt	16.513 m²
-------------------------------------	-----------------------------

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 nicht erreicht.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebieten und Vogelschutzgebieten des europaweiten Schutzgebietssystems „Natura 2000“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe. Somit bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

3. GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Bebauungsrand der Gemarkung Krombach und südwestlich der Kreisstraße AB 12/Hauptstraße.

An das Plangebiet grenzen im Nordwesten, Norden und Osten Wohngebiets- und Dorfgebietsflächen sowie im Südwesten Flächen für die Landwirtschaft an.

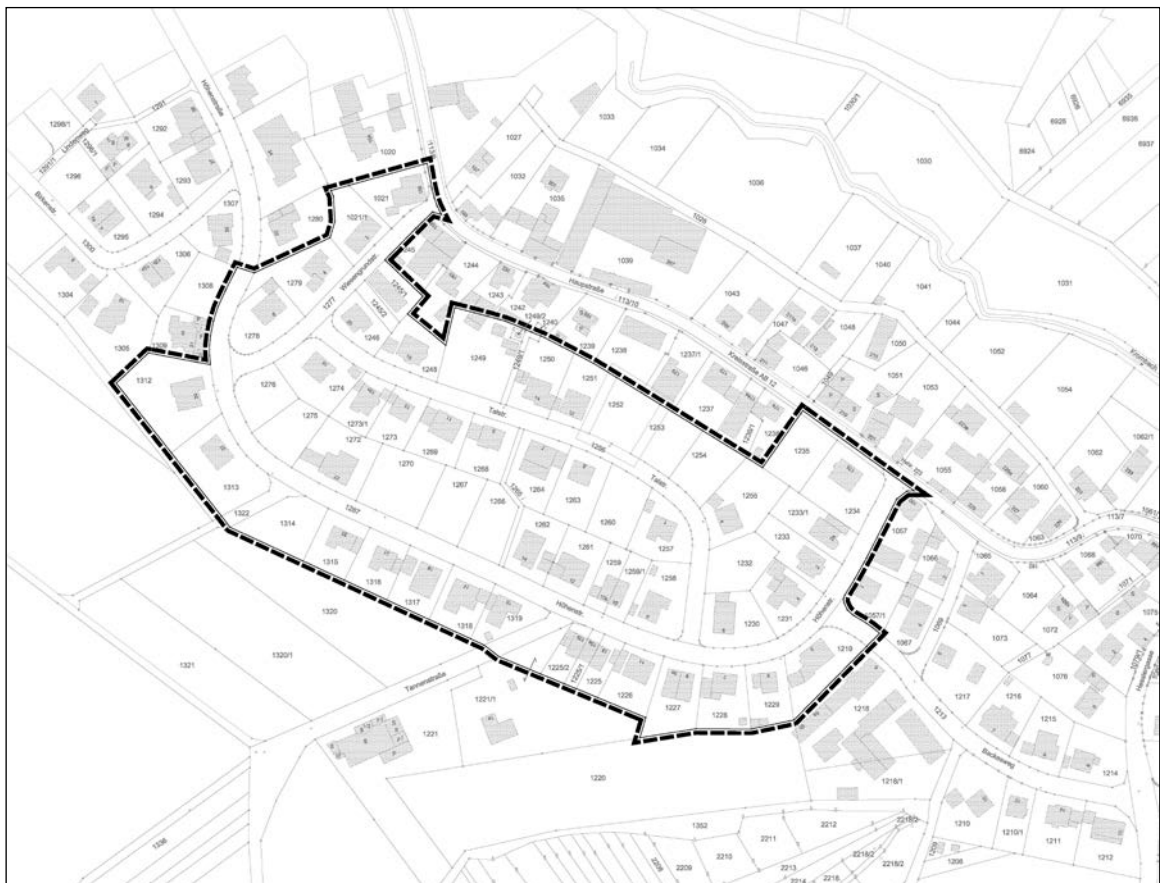


Abb. 1 Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

Die Gebietsgröße beträgt rd. 5,37 ha.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der nordöstlich verlaufenden Hauptstraße/Kreisstraße AB 12 über zwei Straßenanschlüsse, „Höhenstraße“ und „Wiesengrundstraße“.

Das vorhandene innere Erschließungssystem, bestehend aus den Straßen „Höhenstraße“, „Wiesengrundstraße“ und „Talstraße“, ist nach den derzeitigen technischen Anforderungen ausreichend für die Belange des Wohngebietes dimensioniert.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in der „Hauptstraße“ liegende Haltestelle, die in einer Entfernung zwischen 450 m bis 700 m in Höhe der Hausnummer 208 nahe der Einmündung „Geisenhöfer Straße“ liegt.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung des Gebietes über entsprechende Leitungstrassen in den Erschließungsstraßen gesichert.

Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation) sind vorhanden.

3.4 Immissionsbelastung

Auf das Plangebiet wirken aus nordöstlicher Richtung die Geräuschemissionen der Kreisstraße AB 12.

3.5 Größe und Nutzung des Plangebietes

Flächennutzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Baufläche Wohngebiet		41.282 m ²
überbaubare Grundfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,4)	11.365 m ²	
Verkehrsflächen		9.340 m ²
Versorgungsflächen		165 m ²
Grünflächen		
öffentliche Grünflächen	855 m ²	
private Grünflächen	1.914 m ²	2.769 m ²
Gesamtfläche Plangebiet		53.556 m² (5,36 ha)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

Nach dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) liegt die Gemeinde Krombach im Verdichtungsraum von Aschaffenburg und im Nahbereich des Grundzentrums Schöllkrippen.

Die Planung entspricht Grundsatz 3.1 LEP (Flächensparen) und Ziel 3.2 LEP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie Ziel 3.1.2-02 RP1 (Maßnahmen zur Verminderung der Zersiedelung). Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der Umgriff des Plangebietes als „*allgemeines Wohngebiet*“ (WA) dargestellt. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.

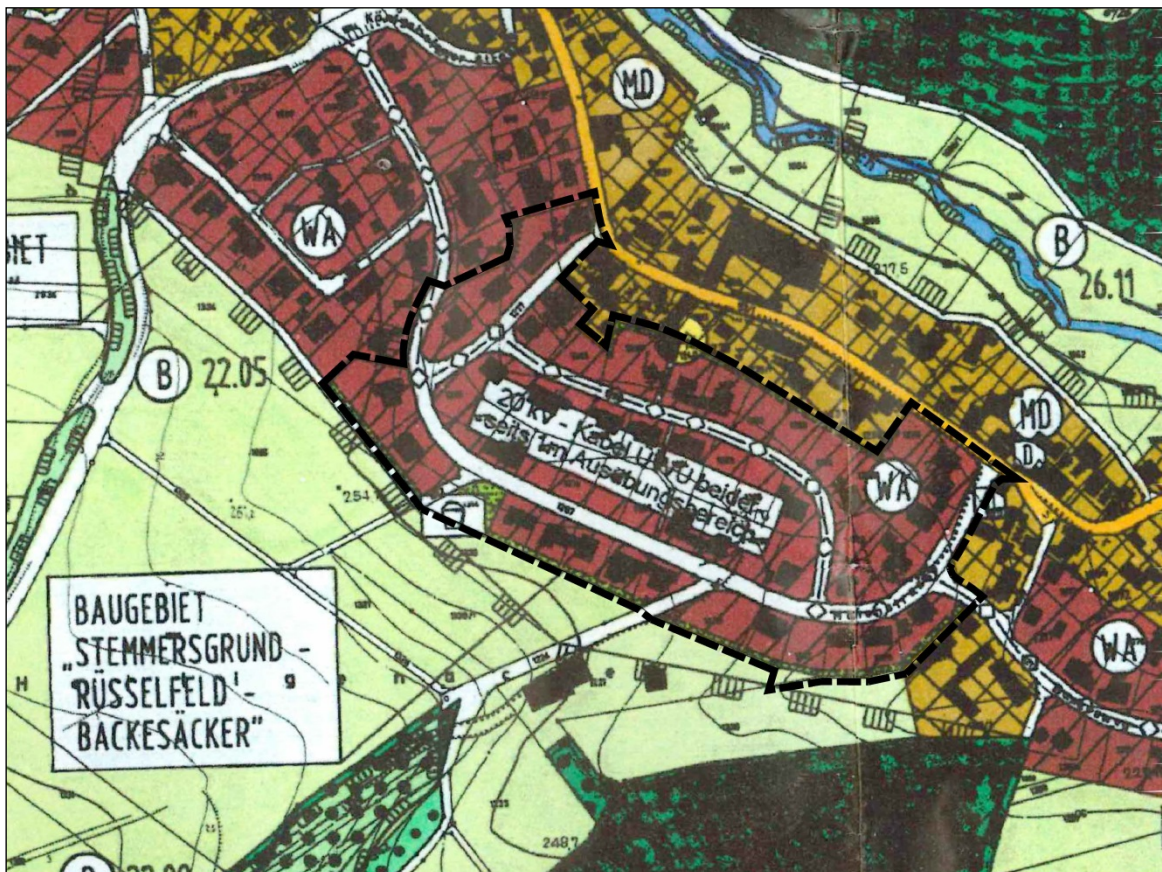


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde der Bebauungsplan „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ aufgestellt, der am 10.10.1969 als Satzung beschlossen wurde (Rechtskraft 01.10.1970). Bisher wurde eine Tektur-Gesamtüberarbeitung durchgeführt, die seit 23.12.1980 rechtsverbindlich ist.

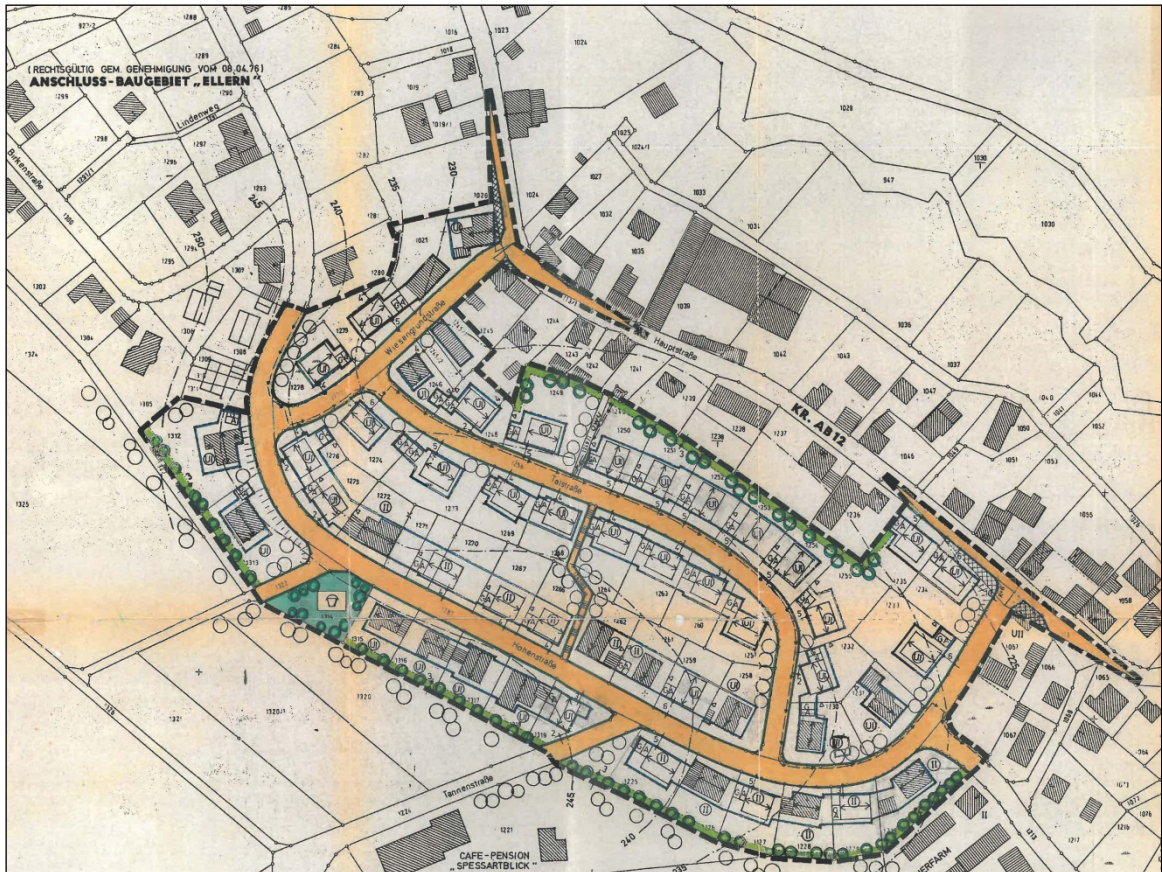


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet – WA –

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In dem **allgemeinen Wohngebiet** wird das Maß der baulichen Nutzung mit der **Grundflächenzahl** von **0,4** und der **Geschossflächenzahl** von **1,2** bestimmt, diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung

Die maximale Zahl der Geschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet und den Festlegungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan und berücksichtigt die Geländesituation. Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse. Im größten Teil des Bebauungsplangebietes wird das Hanghaus als Bauform beibehalten. Zulässig sind in den Baugebieten WA 1 ein Erdgeschoss, ein Sockelgeschoss und ein Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss.

Die maximalen Wandhöhen werden auf der Bergseite mit 5,00 m und auf der Talseite mit 7,00 m über Gelände festgelegt.

Für die Gebiete WA 2 im südöstlichen Plangebiet wird die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss getroffen. Die Wandhöhe wird auf maximal 7,50 m auf der Bergseite und 8,00 m auf der Talseite begrenzt.

Bei der Festlegung der Obergrenzen der Wandhöhen sind erforderliche Erhöhungen durch energetische Maßnahmen wie Aufsparrendämmung und Sockelausbildungen durch Hanglagen berücksichtigt.

Als Dachformen werden nur das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach zugelassen, um die Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen sowie eine gewisse Ruhe und Einheitlichkeit zu erzielen.

Der Spielraum der Dachneigungen von 28° bis 45° ermöglicht zum einen die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche in Verbindung mit Dachaufbauten und Quer- und Zwerchgiebeln und zum anderen lässt er die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen zu.

Geländeänderungen, Stützmauern und Mauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Die Ansichtshöhe von Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und von Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, auch zur Herstellung von Terrassen, darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Durch diese zulässigen Geländeanpassungen sind Veränderungen der vorhandenen Geländesituation im Hinblick auf eine optimierte Gebäudeplanung möglich (z.B. barrierefreie Zugänge).

Werden durch die Geländesituation höhere Mauern oder Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen.

Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den Planungsbereich die Bebauung in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Bei der Festlegung der Baugrenzen als Baufensterausweisungen werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Baubestand sowie die planerischen und städtebaulich räumlichen Zielvorstellungen bei Veränderungen einbezogen.

Die durch die Baugrenzen festgesetzten Grundstücksflächen werden gegenüber den derzeit geltenden Bebauungsplänen so erweitert, dass eine höhere Flexibilität bei geplanten Gebäudestellungen bzw. bei geplanten baulichen Erweiterungen möglich ist.

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen mit der Firstrichtung gilt nicht für Garagen.

Nebenanlagen

Zur Klarstellung wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und gebietsverträglich sind, allgemein zulässig sind und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

5.4 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden. Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,00 m und Carports von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrsflächen

Das innere Erschließungssystem, bestehend aus der Höhenstraße, Westerngrundstraße und Talstraße. Eine Fußwegverbindung besteht zwischen der Talstraße und der Höhenstraße, beide Straßen verlaufen parallel zu dem Höhenverlauf des Hanges.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Krombach ist Mitglied im Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe Hörstein.

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen gesichert.

Löschwasserversorgung

Über das öffentliche Trinkwassernetz ist im Plangebiet eine Löschwasserentnahme von 48 bis 96 m³/h (800 bis 1600 l/min) über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar möglich.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Krombach ist dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund angeschlossen.

Strom- und Erdgasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

Für die Erdgasversorgung ist die Energieversorgung Main-Spessart GmbH zuständig.

Abfallentsorgung

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg verantwortlich.

7. NATUR UND UMWELT

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Freiflächengestaltung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Immer häufiger werden Gärten mit Schotter, Split, Kies oder anderen losen Material- und Steinschüttungen angelegt. Die planerische Zielsetzung hinsichtlich der Schaffung und Erhaltung von Grünflächen ist es, diese Art der Gestaltung einzudämmen. Offene Flächen, z. B. Rasen, Beete, bepflanzte Bereiche, lassen das Wasser auf natürlichem Wege versickern oder binden es so, dass es wieder für die Verdunstung zur Verfügung steht. Offener und bewachsener Boden heizt sich im Sommer außerdem nicht so stark auf wie eine geschotterte Fläche.

Stellflächen und Zufahrten

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasserschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Gestaltung und Ausführung von zu befestigenden Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

Artenschutz

Durch die Realisierung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

- Vor Baumfällungen oder einem Gebäudeabbruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zufluchtstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Säugetieren (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.
- Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
- Mit der Beschränkung von Gehölzrodungen und Baumfällungen auf den artenschutzrechtlich begründeten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar werden Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

7.2 Grünflächen und Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Private Grünflächen

Am Übergang zur freien Landschaft und zur naturnahen Ausbildung des Ortsrandes sowie als grüne Zäsur zwischen dem älteren Baubestand entlang der Hauptstraße und dem Baugebiet „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ sind 3,00 m breite private Grünstreifen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche

Ein Spielplatz befindet sich im Südwesten des Baugebietes.

Hausbaum

Bei einer Neubebauung ist auf dem Baugrundstück mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

7.3 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“, 2. Änderung wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und durch Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten versiegelt.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion durch weitere Versiegelung von Flächen werden gemindert durch die Berücksichtigung der Ziele:

- vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder Maßnahmen zur Rückhaltung und Wiederverwendung des Dachwassers (z.B. Zisternen),
- Schaffung und Erhaltung von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und ist damit zu rechnen, dass die Realisierung von weiteren Gebäuden und versiegelten Flächen keine klimatischen Auswirkungen hat.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht sind durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild könnte durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in die bauliche Umgebung integrieren.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude getroffen, so dass sich die baulichen Anlagen einfügen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich keine Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Vorhaben. Durch Baumaßnahmen sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Versiegelung von Boden. Als Folgen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser zu nennen.

Die genannten Wechselwirkungen sind bei dem vorliegenden Vorhaben aufgrund der bestehenden Flächennutzungen irrelevant.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

Am nordöstlichen Rand des Baugebietes verläuft die Kreisstraße AB 12.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN18005

Grundlage: DTV-Werte aus den Straßenverkehrszählungen 2015

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kreisstraße AB 12	
		tags	nachts
1	Zählstelle	59219705	
2	DTV 2015 Kfz/24h	2.621	
3	Lkw-Anteil (SV)	68	
4	DTV 2030 (DTV 2015x1,16) Kfz/24h	153	21
5	LKW-Anteil <i>p</i> %	1,7	6,0
6	M 2030 Kfz/h	177	24
7	L_{m25} dB	60,35	52,84
8	$\Delta L_{Stg} = < 5\%$ dB	0	
9	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
10	ΔL_v 50 km dB	-5,65	-4,70
11	ΔL_K dB	0	
12	$L_{W'}$ dB	54,20	47,64
Abstand 8 m von Fahrbahnmitte			
13	ΔL_s 8 m dB	+5,85	
14		60,05	53,49
Abstand 40 m			
15	ΔL_s 40 m dB	-2,55	
16		51,65	45,09

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

- tags 55 dB und nachts 45/40 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte lediglich in den direkt an die Kreisstraße angrenzenden Baugrundstücken in dem Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind daher im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Mit der Festsetzung der Dachformen „Satteldach“ und „höhenversetztes Pultdach“ in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Weitere Dachformen sind nicht gewollt, da eine Einheitlichkeit dazu beiträgt, den Ortsrand harmonisch abzurunden.

Der zulässige Rahmen der Dachneigungen wird mit 28° bis 45° im allgemeinen Wohngebiet festgelegt.

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Hinsichtlich der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebeln.

Regelungen bezüglich Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln werden in Anpassung an die heutigen Gestaltungsvorstellungen nicht getroffen.

Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, davon Sockelmauern bis 0,40 m.

Sichtschutzzäune werden bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von jeweils 5,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand und in der Hanglage nicht zu beeinträchtigen.

Abstandsflächenregelung

Die Abstandstiefen werden nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt.

Für Garagen bzw. grenznahe Bebauung nach Art. 6 Abs. 9 BayBO ist ausnahmsweise eine mittlere Wandhöhe von bis zu 4,00 m zulässig.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes – LSG – innerhalb des Naturparks „Spessart“ übertragen, die den südwestlichen Planungsraum tangiert und südlich des Plangebietes verläuft.

11. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene Standorte** für die Wohngebäude
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
- **Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1:**
Allgemeines Wohngebiet – WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Kreisstraße AB 12**
Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße AB 12, von der auf das Wohngebiet Immissionen, insbesondere Verkehrslärm, einwirken.
Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.
- **Freiflächengestaltungsplan**
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen
- **Bergbau**
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- **Entwässerung**
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.
Quell-, Dränsammel- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

- **Niederschlagswasser**
Leitgedanke der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser. Zu prüfen ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Mit der Versickerung (flächenhaft oder über Versickerungsanlagen) von Regenwasser auf dem Baugrundstück und der Sammlung über Zisternen wird die hydraulische Belastung der örtlichen Kanalisation reduziert. Gesammeltes Niederschlagswasser kann genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Dachdeckungen mit unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen sind nicht zulässig.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.
- **Stellplatzbedarf**
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung.
- **Zweiter Rettungsweg**
Für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, kann der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr Schöllkrippen sichergestellt werden, wenn die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sind oder der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.
- **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

12. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Überarbeitung des Bebauungsplanes „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ 2. Änderung unter Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.	22.09.2020
Billigung des Vorentwurfes und Anordnung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“, 2. Änderung in der vorgelegten Fassung unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse sowie Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.	22.09.2020
II. Bekanntmachung und Unterrichtung der Öffentlichkeit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Hinweis auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB.	08.10.2020 09.10.2020 bis 23.10.2020
III. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.11.2020 bis 28.12.2020
IV. Behandlung der Stellungnahmen, Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung, Prüfung und Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“, 2. Änderung i.d.F. vom 23.03.2021 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	23.03.2021
V. Bekanntmachung Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB.	22.04.2021

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

.....
Aschaffenburg, 18.08.2020
ergänzt, 23.03.2021

.....
Krombach,

Gemeinde Krombach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Krombach am 23.03.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungsplan "Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker" - 2. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

A. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. F. vom 18.08.2020 abzugeben.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt - Kreisstraßenverwaltung
9. Landratsamt – Gesundheitsamt
10. Wasserwirtschaftsamt
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
14. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
16. Energieversorgung Main-Spessart GmbH
17. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe Hörstein
18. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund

1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,
Fachtechnische Stellungnahme

27.11.20

Es werden weder aus städtebaulicher noch aus bauplanungsrechtlicher Sicht Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

03.12.20

In der Vergangenheit wurden häufig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Dies betraf die Überschreitung der Baugrenzen und der Wand/Traufhöhe, Erhöhung der Dachneigung, Änderung der Firstrichtung u.a.

Durch das Bauleitplanverfahren soll auch die Innenverdichtung gefördert werden.

Der Punkt 7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Punkt 7.2 Grünflächen und Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Somit besteht aus Sicht des Naturschutzes Einverständnis mit der vorliegenden Planung.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

09.12.20

Die Gemeinde Krombach plant die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ durchzuführen. Ziel und Zweck der Planung ist die Planinhalte und Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Maßnahmen im Bebauungsplan anzupassen, um die derzeit hohe Zahl an Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu vermindern. Somit können dank des modernen Aufstellungsverfahrens planungsrechtliche Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen oder Nahverdichtungen geschaffen werden. Eine maßvolle Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche eröffnet Möglichkeiten für Umbau und Erweiterungsvarianten. Mit einer Aktualisierung der Festsetzungen kann auf die energetischen Anforderungen an die Gebäude und den Wandel der Vorstellungen hinsichtlich der Gestaltung der Wohnhäuser reagiert werden.

Durch Bauleitplanverfahren soll der Flächenverbrauch durch Innenverdichtung durch intensive Nutzung von Grundstücken der Neuausweisung von Baugebieten entgegengewirkt werden.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans beträgt 16.513 m² und die Gebietsgröße sind 53.556 m².

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Bauungsrand der Gemarkung Krombach und südwestlich der Kreisstraße AB 12 / Hauptstraße. An das Plangebiet grenzen im Nordwesten, Norden und Osten Wohngebiete und Dorfgebiete an. Im Südwesten liegen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Im Flächennutzungsplan waren die Gebiete bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und soll nun im Bebauungsplan festgesetzt werden. In der Begründung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen durch die Änderung auf das Schutzgut Mensch gegenüber dem Bestand.

Bezüglich des Verkehrslärms wurde festgestellt, dass lediglich an den Baugrundstücken direkt an der Kreisstraße AB 12 die Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Daher sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Außerdem ist die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu beachten.

Die Auflagen wurden auch in die Hinweise des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Beurteilung

In Bezug auf Emissionen sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, lediglich die vorhandenen Verkehrsimmissionen spielen eine Rolle.

Hierzu wurden Auflagen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen somit keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 15.12.20

Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz

Es liegt keine Stellungnahme vor.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, 16.12.20
Regionalplanerische Stellungnahme

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Vorhaben Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region 1 (RP1) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Krombach beabsichtigt mit der zweiten Änderung des genannten Bebauungsplanes die Restriktionen bei der Baugestaltung zu lösen sowie die Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungskörpers voranzutreiben. Der Geltungsbereich der Planung ist bereits größtenteils von Wohnbebauung geprägt und umfasst etwa 5,36 ha, wobei ca. 4,13 ha mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA) belegt werden sollen.

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Bauleitplanung keine Einwände.

Die Bemühungen der Gemeinde hinsichtlich der Innenentwicklung und Nachverdichtung werden aus regionalplanerischer Sicht begrüßt.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz, 09.12.20

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Krombach kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Krombach ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den vorgesehenen Gebäuden ausnahmslos um Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 handelt und damit ggf. der 2. Rettungsweg mittels tragbarer Leiter der zuständigen Feuerwehr Krombach sichergestellt werden kann.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu und Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

Bei anderen Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m, außer bei Hochhäusern, kann der 2. Rettungsweg nur mittels der bei der, ca. 4 km entfernten Feuerwehr Schöllkrippen vorhandenen

Drehleiter sichergestellt werden. Hierzu wären dann ggf. auch entsprechende Zufahrten mit Aufstellflächen ggf. auch auf dem jeweiligen Grundstück für den Einsatz einer Drehleiter notwendig oder der 2. Rettungsweg ist für diese Gebäudehöhen baulich sicherzustellen.

Die detaillierte Ausführung und die Anforderungen an die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind im Zuge des oder der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Die weiteren Anforderungen sind auf deren Ausführung und bestehenden Zustand zu überprüfen:

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Die BayBO führt im Art. 5 Abs. 1 Satz 4 aus, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Diese Forderung unterstellt aber aus unserer Sicht, dass bei Abständen von weniger als 50 m ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen sind bzw. für einen wirksamen und erfolgreichen Feuerwehreinsatz vorhanden sein müssen.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange (ca. 12 m) und breite (ca. 7 m) Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet zu überprüfen.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde Krombach (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung oder der Änderung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Der Gemeinde Krombach wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinde nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschatzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde Heinrichsthal nicht einzustellen bräuchte (vgl. die Vollzugsbekanntmachung zum BayFwG unter Punkt 1.3).

Die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe und Bestandteil des Bauplanungsrechts. Diese gemeindliche Pflichtaufgabe kann nicht in das Bauordnungsrecht verschoben werden!

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage, die für die Löschwasserversorgung mit herangezogen werden soll, sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele.

Für das Baugebiet ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde Krombach als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen. Sie beträgt im vorliegenden Fall im allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger GFZ 1,2, **1600 l/min (96 m³/h)**.
Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,7 reduziert sich der Löschwasserbedarf auf 800 l/min.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur schnellen und objektnahen Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen. Von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, deren Anzahl und Lage sich aus der Bebauung der Grundstücke ergibt, muss ein geeigneter Hydrant in max. 75 m Entfernung erreichbar sein.

Geeignet ist ein Hydrant wenn er in der Lage ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über zwei Stunden abgeben kann.

Einzelne weitere anrechenbare Entnahmestellen müssen mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein.

Kann die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Wasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung und Ergänzung der Löschwasserversorgung andere Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich solcher Entnahmestellen hat als Ergänzung der Löschwasserversorgung über Hydranten unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr einen Radius von max. 200 bis 300 m.

Die Saugstellen an natürlichen oder künstlichen offenen Gewässern oder unterirdische Löschwasserbehälter müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Für die Löschwasserentnahme führt ein Feuerwehrfahrzeug 4 x 1,6 m lange Saugschläuche mit. Von der für die Löschwasserentnahme vorgesehenen Bewegungsfläche für ein Feuerwehrfahrzeug muss die Löschwasserentnahme mit diesen 4 Schläuchen möglich sein.

Bei der Zufahrt zu und der Bewegungsfläche an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die geforderten Anforderungen, wie z. B. Maße und Tragfähigkeiten, aus der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück“ oder der DIN 14 090 zu beachten.

Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Es ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung für das Baugebiet ggf. zu erweitern ist, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreicht.

Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei ggf. vorhandenen Freileitungen die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE- Vorschriften entsprechen müssen.

Eine entsprechende Stellungnahme der Betreiber von Freileitung ist dazu einzuholen.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte. Die Erschließungsstraßen entsprechen in Querschnitten und Bauweise den geforderten Nutzungsansprüchen.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche stehen ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr in einem maximalen Abstand von 50 m zu den Schutzobjekten zur Verfügung.

Für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, kann der Zweck Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr Schöllkrippen sichergestellt werden, wenn die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sind oder der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen. Hierfür wird die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan empfohlen.

Über das öffentliche Trinkwassernetz ist im Plangebiet eine Löschwasserentnahme von 48 bis 96 m³/h (800 bis 1600 l/min) über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in ausreichender Zahl Hydranten zur schnellen und objektnahen Wasserentnahme und zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge vorhanden.

8. Landratsamt, Kreisstraßenverwaltung, 22.12.20

Es besteht Zustimmung.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

9. Landratsamt, Gesundheitsamt, 25.11.20

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ 2. Änderung keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

10. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 10.,12.20

Aus fachlicher Sicht sind zu der Änderung des Bebauungsplanes keine Anmerkungen veranlasst.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Landesplanerische Stellungnahme 16.12.20

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Vorhaben Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region 1 (RP1) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Die Gemeinde Krombach beabsichtigt mit der zweiten Änderung des genannten Bebauungsplans die Restriktionen bei der Baugestaltung zu lösen sowie die Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungskörpers voranzutreiben. Der Geltungsbereich der Planung ist bereits größtenteils von Wohnbebauung geprägt und umfasst etwa 5,36 ha, wobei ca. 4,13 ha mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA) belegt werden sollen.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Bauleitplanung keine Einwände. Die Bemühungen der Gemeinde hinsichtlich der Innenentwicklung und Nachverdichtung werden aus landesplanerischer Sicht begrüßt.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Es wird nach Abschluss des Verfahrens um die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 3a BayLplG) an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ufr.bayern.de gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Nach Abschluss des Verfahrens wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit Begründung an die Regierung per E-Mail übermittelt.

12. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern, 11.12.20

Der Hinweis auf einen möglichen Altbergbau ist im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Weitere vom Bergamt Nordbayern zu vertretende Belange werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q, Bauleitplanung, München

Es liegt keine Stellungnahme vor.

14. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, 21.12.20

Im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans verlaufen 0,4-kV-Niederspannungs- und 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen des Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Sollten detailliertere Pläne benötigt werden, können diese online, nach einmaliger Anmeldung, heruntergeladen werden unter nachfolgendem Link:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, wird ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen verwiesen.

Es wird gebeten, sich bei Bauarbeiten zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, **Tel. (0941) 28 00 33 11** zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Das Unternehmen bittet darum, auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen beteiligt zu werden, da sich besonders im Ausübungsbereich der Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der Bestandsanlagen.

15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, 09.12.20

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 2. Änderung bestehen unsererseits keine Einwände.

Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich auch Telekommunikationslinien des Unternehmens.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Die bestehenden Telekommunikationslinien sind zu beachten.

16. Energieversorgung Main-Spessart GmbH

Es liegt keine Stellungnahme vor.

17. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe Hörstein,

02.12.20

Wir nehmen wie folgt Stellung:

1. Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen gesichert.
2. Anmerkung zu Punkt 6.2 auf Seite 11 der Begründung:
Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Die öffentliche Trinkwasserversorgung wird durch diese gesetzliche Aufgabenzuweisung nicht berührt, sondern ist von der Löschwasservorhaltung strikt zu trennen. Die Spessartgruppe stellt im Rahmen der Wasserabgabensatzung jedoch ihr öffentliches Versorgungsnetz für die Entnahme von Löschwasser zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf wird von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt.
Wir bitten um entsprechende Richtigstellung und Beachtung.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Zu beachten ist, dass die Bereitstellung von auseichendem Löschwasser eine gemeindliche Pflichtaufgabe ist (Berichtigung der Begründung).

Nach Schreiben des Landratsamtes, Sachgebiet Feuerwehr/Katastrophenschutz beträgt die erforderliche Löschwassermenge 1.600 l/min (96 m³/h), siehe hierzu auch Verteiler Nr. 7.

18. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund,

23.11.20

Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mitteilen, dass von Seiten des ZAK keine Einwände bestehen.

B. Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan und die Begründung i.d.F. vom 18.08.2020 wurden in der Zeit vom 27.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 öffentlich ausgelegt.
Es liegt ein Einwand vor:

1. Wendland Lutz und Hannelore, Talstr. 12, 63829 Krombach,

08.12.20

Unser Einspruch vom 11.10.2020 bleibt erhalten.

Er wird hiermit, nach Vorlage der Beschlussfassung. Ihre Email vom 24.11.2020 und aktuelles Mitteilungsblatt der VG, ergänzt und erläutert.

Ich, wir bestehen auch weiterhin, wie in unserem Einspruch formuliert, auf die Einhaltung der Bauvorschriften laut. bestehendem Bauplan. Zumindest für das an unser Grundstück grenzende Grundstück mit der Flurnummer 1252.

Der Grund ist ihnen in unserem Einspruch vom 24.11.2020 genannt und wird hiermit erläutert.

Wir bestehen auf die Einhaltung der Giebelrichtung senkrecht zur Talstraße und die Grenzbebauung der Garage zu unserem Grundstück wie im ursprünglichen Bauplan vorgesehen und gut durchdacht. Gemäß bayrischem Bau- und Nachbarschaftsrecht und Ordnung war dies so geplant und dient zum Erhalt der Persönlichkeits- und Nachbarschaftsrechte. Zusätzlich würden wir einen 2ten Vermögensschaden durch Wertverlust erleiden.

Zudem sind wir nicht bereit und gewillt das hinzunehmen.

Die Begründung des BM Krombach weisen wir zurück. In einem ländlich geprägten Gemeinsinn (dörfliche Gemeinschaft) muss und kann es nicht sein, bauliche und nachbarschaftliche, städtische Verhältnisse, schaffen zu wollen. Vom BM Krombach, so als Begründung für eine seit Jahren gebrochene Bauordnung laut gültigem Bauplan, für unsere Straße, angegeben.

Bisher haben wir aus nachbarschaftlichen Gründen von Klagen oder Beschwerden abgesehen.

Ich, wir sind jedoch nun nicht mehr bereit, durch Fenster Türen oder Balkone wie im Flurstück 1250 geschehen nun auch im Flurstück 1252 hin zu nehmen. Mit den geplanten Maßnahmen werden wir in unseren Persönlichkeitsrechten eingeschränkt und unsere Privat-Sphäre wird verletzt. Dies wurde Ihrem Hr. Dedio in einem Telefonat zur 2ten Auslegung bereits erläutert. Vorgenannte Ausführungen erklären und ergänzen unseren Einspruch vom 11.10.2020

In jedem Fall und zu Ihrer Kenntnis bin ich bzw. wir zu einem Gespräch mit Ihnen oder dem BM Krombach bereit und erwarte Ihren Terminvorschlag.

Zum Schluss sei noch bemerkt;

40 Jahren leben wir nun schon in Krombach und fühlen uns wohl und sicher in unserer dörflichen Gemeinschaft und wenn ich bzw. wir städtische Verhältnisse in Leben und Nachbarschaft gebraucht hätten, wären wir in Berlin, Oberndorf am Neckar oder Egelsbach geblieben. Wir fühlen uns wohl hier und das soll auch so bleiben.

Städtebauliche Beurteilung:

Auch der Einspruch vom 11.10.2020 bezog sich auf die Änderung der Gebäudestellung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1252 mit der Firstrichtung parallel zur Talstraße anstelle bisher Giebelstellung zur Straße. Auch soll weiterhin die Grenzbebauung mit einer Garage erhalten bleiben. Vorgeschlagen wird, dass Geländeänderungen nur nach Freigabe und Zustimmung von den Anliegern im Umkreis von 50 m und dem zuständigen Bauamt erfolgen dürfen.

Der Eingriff gegen die Änderung der Gebäudestellung auf Fl.Nr. 1252 wird begründet mit der damaligen Ablehnung des eigenen Antrages auf Drehung der Firstrichtung beim Wohnhausneubau auf Fl.Nr. 1251. Das Nachbargebäude auf Fl.Nr. 1250 wurde dagegen einige Jahre später mit Traufstellung genehmigt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen den aktuellen Anforderungen (z.B. Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien) und den Vorstellungen hinsichtlich der Gestaltung der Wohnbauten anzupassen. Aus diesen Gründen wurde die Stellung des Gebäudes dem Höhenverlauf folgend festgelegt. Zum einen ist dies bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage sinnvoll, da die Module vollständig in Richtung Süden ausgerichtet werden können. Zum anderen bedingt eine Anordnung des Baukörpers parallel zum Höhenverlauf in der Regel geringere Geländeänderungen.

Die Bebauungsplanänderung enthält die Festsetzung, dass Geländeänderungen – Auffüllungen und Abgrabungen – sowie Stützmauern und Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Werden größere Geländeänderungen erforderlich, so sind diese mit dem Bauantrag zu begründen.

Standorte für Garagen werden in dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr zwingend festgelegt, sie sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig. Die Errichtung einer Garage als Grenzgarage ist weiterhin möglich, jedoch wird die Grenzseite nicht mehr festgesetzt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem Nachbargrundstück zu erkennen sind. Es wird empfohlen, den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung beizubehalten und dem Einwand von Frau und Herrn Wendland nicht zu entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gemeinderat hat in nichtöffentlicher Sitzung am 23.02.2021 die städtebauliche Beurteilung vom Bauatelier Richter/Schäffner geteilt und dem Einwand entsprechend einstimmig nicht stattgegeben.

Beschluss 1:

1. Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter wird abschließend zugestimmt und der Hinweis zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in den Planentwurf aufgenommen. Eine weitergehende Änderung des Planentwurfs aufgrund der Anregung von Herrn Wendland wird nicht veranlasst.

2. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	14
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen wie vorstehend genannt gewürdigt und berücksichtigt und lediglich noch redaktionelle Änderungen am Entwurf durchgeführt wurden, kann der Satzungsbeschluss im Sinne des § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ kann somit abgeschlossen und der Bauleitplan i. d. F. vom 18.08.2020 mit Ergänzung vom 23.03.2021 nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB) in Kraft treten.

Beschluss 2 zum Satzungsbeschluss:

1. **Der Gemeinderat Krombach beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), **den Bebauungsplan „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“ – 2. Änderung** i. d. F. 18.08.2020, mit Ergänzung vom 23.03.2021, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, **als Satzung**.

2. Die Bebauungsplanänderung ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krombach heraus entwickelt. Es bedarf somit keiner Änderung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	14
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 25.03.21


Dedio

