

GEMEINDE KROMBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BORNFELD TEIL I – ÄNDERUNG 1

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Planung	4
B. Planungsrechtliche Grundlagen	4
C. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
D. Beschaffenheit des Plangebietes	5
E. Nutzung und Größe des Plangebietes	5
F. Ziele der Planänderung	6
G. Bebauung	6
H. Erschließung	6
I. Grünordnung	7
J. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
K. Immissionsschutz	8
L. Umweltverträglichkeitsprüfung	9

VERFAHREN

I. Billigung des Entwurfs und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
II. Bebauungsplan-Erweiterung bzw. Trennung in Teil I und Teil II	11
III. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
IV. Entwurfsüberarbeitungspunkte	12
V. Änderungsbeschluss	13
VI. Billigung des Änderungsplanes	14
VII. Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger während der öffentlichen Auslegung im Gemeinderat Aufgrund der Beschlüsse soll der Bebauungsplan überarbeitet und nochmals öffentlich ausgelegt werden. Das Verfahren konnte nicht abgeschlossen werden. <u>Gründe:</u> Die Übergangsfrist für Bebauungspläne nach altem Baugesetzbuch ist am 20.07.06 abgelaufen. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche konnte bis zu diesem Termin nicht nachgewiesen werden; deshalb konnte das Verfahren nicht abgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist nach neuen Baugesetzbuch zu wiederholen.	14

I. Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.04 „zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung“ am 21.12.06. Die möglichen Vereinfachungen wurden am 05.11.07 mit dem Bauaufsichtsamt beim Landratsamt, Herrn Wernitz besprochen.

Ergebnis:

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut. es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1969, spätere Änderungen sind nicht rechtskräftig geworden.

Die Wiederaufnahme des Verfahrens für „Bornfeld Teil I“ – Änderung 1 ist nach dem Baugesetzbuch von 2007 § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung möglich. Zutreffend ist Absatz 1 Nr. 2 des § 13 a für Grundflächen (überbaubare Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO) von 20.000 bis weniger als 70.000 m².

Im Geltungsbereich liegen

6,10 ha allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,4 =	2,44 ha
0,67 ha Dorfgebiet mit GRZ 0,6 =	<u>0,40 ha</u>
überbaubare Grundfläche	2,84 ha

2,84 ha = 28.400 m² überbaubare Grundfläche, also weniger als 70.000 m².

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a gelten die Vorschriften des „Vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens zur Änderung 1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bornfeld- Teil I“ nach § 13 a BauGB am 20.11.07.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind durchzuführen.

II. Der Gemeinderat behandelt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und fasst den Satzungsbeschluss.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 17.06.03.
2. Aktennotiz über die Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt am 08.11.07.
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 20.11.07.
4. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 26.02.08.

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Bereich „Bornfeld“ stammt aus dem Jahr 1969. Im Jahr 1981 wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsentwurf wurde mehrfach ergänzt und überarbeitet, u. a. wurde im Jahr 1987 die Erweiterung um den Bereich „Kultur-, Sport- und Freizeitgelände – Teil II“ sowie dessen Abkopplung vom Teil I beschlossen. Dieser Teil II wurde im Jahr 1999 zur Rechtskraft gebracht.

Zu Teil I des Änderungsentwurfs wurden im Jahr 1996 sowie im Jahr 1999 noch weitere Änderungen bzw. Ergänzungen beschlossen. Eine Rechtskraft hat der Änderungsentwurf zu Teil I des Bebauungsplanes jedoch bisher noch nicht erfahren. Bauwillige waren deshalb immer noch an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969 gebunden. Da diese Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind, hatte dies zur Folge, dass fast zu jedem Bauvorhaben Befreiungen erforderlich wurden.

Der Gemeinderat hat am 26.02.2002 beschlossen, im Zuge der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan eine Teilfläche des Spielplatzes an der Luisenstraße als bebaubare Fläche darzustellen. Diese Ausweisung wurde im Vorfeld mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Der neue Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt genehmigt. Die Rechtskraft ist am 25.07.02 eingetreten. Damit die Fläche jedoch als bebaubar beurteilt werden kann, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969 erforderlich. Diese Änderung wird in das seit 1981 laufende Änderungsverfahren einfließen und zusammen mit diesem Verfahren zum Abschluss gebracht.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Die „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes, der am 25.07.2002 Rechtskraft erlangt hat.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2002 zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Teilflächen Kleinbornfeld – Bornwiesen – Mäuerwiese, Teilfläche Großbornfeld, Teilfläche In der Belzenkluff“ in der Fassung vom 26.11.1968 – inkraftgetreten am 28.10.1969 – wird geändert. Der Änderungsplan trägt die Bezeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bornfeld Teil 1“ – Änderung 1.
3. Der Gemeinderat beschließt am 20.11.07 die Weiterführung der Änderung 1 nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 21.12.06.

C. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

1. Lage

Das Plangebiet erfasst den mittleren bebauten Ortsbereich westlich der Hauptstraße
= Kreisstraße AB 12

2. Abgrenzung

- Im Norden - die Bebauung nördlich des Belzenteichweges bis zum Kitzenbach.
Im Osten - die Baugrundstücke an der Hauptstraße bis einschließlich Fl.Nr. 630,
die Baugrundstücke an der Wilmastraße bis zur Luisenstraße,
die Baugrundstücke auf der Ostseite der Andreasstraße
Im Süden - die Andreasstraße und die Oberschurer Straße bis zur Einmündung
in die Hauptstraße
Im Westen - die Baugrundstücke auf der Westseite der Andreasstraße, die Grün-
fläche „Spielplatz“, die Baugrundstücke auf der Westseite der
Ullastraße bis zur Dörnsteinbacher Straße,
die Teilfläche der Belzenstraße.
Die westliche Teilfläche der Belzenstraße befindet sich im Baugebiet
„Bornfeld Teil II“ – Sport und Freizeitgelände.

Dargestellt und festgesetzt werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Er-
satzmaßnahmen auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2605 und 2606 nördlich
Hauensteiner Weg.

D. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Nach Osten Richtung „Krombach“ fallendes Hanggelände, Höhenlage am Westrand ca.
260 m und an der Hauptstraße ca. 240 m über NN. Die Geländeneigung beträgt im Mit-
tel 10 %. Südlich der Grünfläche mit dem Spielplatz befindet sich in einem Geländeein-
schnitt eine „Hohle“.

Die Quellen im Bereich der Grünfläche wurden gefasst.

Am Nordrand des Plangebietes liegen zwischen den Bauflächen und dem Bach private
Grünflächen.

E. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Allgemeines Wohngebiet	6,10 ha
Dorfgebiet	0,67 ha
öffentliche Grünflächen	0,49 ha
private Grünflächen	0,26 ha
Verkehrsflächen	<u>1,45 ha</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich	8,97 ha

F. ZIELE DER PLANÄNDERUNG Bornfeld Teil I Änderung 1

- Zusammenfassung und Abschluss der Änderungen des Bebauungsplanes von 1969.
- Digitalisierung des Planes und Darstellung des derzeitigen Baubestandes.
- Aktualisierung der Festsetzungen, um den Bürgern zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten Bsp. durch Quergiebel und Zwerchgiebel zu eröffnen.
Die Zahl der Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren kann so vergrößert werden.
- Festsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für eine zusätzliche Baufläche.

G. BEBAUUNG

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut.

Je nach Hangneigung zeigt die Bebauung die Bauform I + S = Hanghaus und II = 2 Vollgeschosse, einige Häuser an der Wilmastraße die Bauform I = 1 Vollgeschoss.

Der Änderungsplan zeigt 22 unbebaute Bauplätze. Bei breiteren Bauflächen besteht die Möglichkeit ED = Einzel- oder Doppelhaus.

Bei der II = zweigeschossigen Bauweise wurde die talseitige Wandhöhe von 6,50 m auf 7,50 m erhöht, weil auch beim Baubestand entsprechend der Hangneigung talseits ein höherer Sockel vorhanden ist.

Die Festsetzungen werden durch „Quergiebel“ und „Zwerchgiebel“ ergänzt und bei den „Dachgauben“ der Abstand vom Ortgang von 2,50 m durch den Abstand von der Giebel- flucht von 1,50 m ersetzt.

H. ERSCHLIESSUNG

Die Straßen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

1. Wasserversorgung
Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Fernwasserverbandes Spessartgruppe.
2. Abwasserbeseitigung
Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Mömbris-Brücken.
3. Stromversorgung
E-ON, früher Überlandwerk Unterfranken.
Umspannstation am Spielplatz.
4. Gasversorgung
Nicht vorhanden.
5. Müllbeseitigung
Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch die VG Schöllkrippen zur Landkreis-Deponie.

I. GRÜNORDNUNG – siehe Festsetzungen Grünordnungsplan

- Freiflächengestaltung / Pflanzgebot
- Einfriedungen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzmenge bzw. -dichte
- Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen
- Pflanzbeispiele für große Bäume
- Pflanzbeispiele für standortgerechte Sträucher

Die Festsetzungen entsprechen dem Planentwurf für die Teile I + II vom 18.02.1981, zuletzt geändert 29.05.1989.

J. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Für die beiden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommenen Grundstücke Fl.Nr. 598/1 und 598/2 an der Luisenstraße ist ein Ausgleich von 1:1 etwa entsprechend der Fläche der Baugrundstücke von 1:200 m² erforderlich.

Festsetzungen:

- Teilfläche Fl.Nr. 2605 mit 650 m² als extensiv genutzte Obstwiese, siehe Legende Grünordnungsplan.
- Teilfläche Fl.Nr. 2606 mit 550 m² als Wildgehölzhecke, siehe Legende Grünordnungsplan.

K. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen außerhalb des Plangebietes

- Kreisstraße AB 12

Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005

Kreisstraße AB 12, nördlich der Einmündung der AB 19

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kreisstr. AB 12	
		tags	nachts
	DTV 2000 Kfz/24h	1505	
	DTV 2015 = DTV 2000 x 1,11	1670	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	100	13
3	LKW-Anteil p %	6,2	
4	L _{m25} dB	59,1	50,2
5	$\Delta L_{Stg} = < 5\%$ dB	0	
6	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	ΔL_v 50 km dB	- 4,6	
8	ΔL_K dB	-	
9	L _{w'} dB	54,0	45,1
10	$\Delta s,l$ 5 m dB	+ 8,1	
11		62,1	53,2
12	$\Delta s,l$ 8 m dB	+ 6,0	
13		60,0	51,1
14	$\Delta s,l$ 12 m dB	+ 4,5	
15		58,5	49,6
16	$\Delta s,l$ 30 m dB	- 0,8	
17		53,2	44,3

Nach der Verkehrszählung 2005 steigt die Verkehrsbelastung Kfz/24 ha auf 2.258 Fahrzeuge, das ist gegenüber DTV 2000 mit 1505 Kfz/24 ha eine Steigerung in 5 Jahren um 753 Kfz/24 h.

Diese außergewöhnliche Steigerung ist durch die Baustellensperrung der ST 2305 verursacht, weil die Kreisstraße als Umleitungsstrecke diente.

Erst eine spätere Verkehrszählung wird diese Verkehrsentwicklung zeigen.

Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005

Kreisstraße AB 12, südlich der Einmündung der AB 19

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kreisstr. AB 12	
		tags	nachts
	DTV 2000 Kfz/24h	2316	
	DTV 2015 = DTV 2000 x 1,11	2570	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	154	21
3	LKW-Anteil p %	4,7	
4	L _{m25} dB	60,6	51,9
5	ΔL _{Stg} =<5% dB	0	
6	ΔL _{Str0} Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	ΔL _v 50 km dB	- 4,9	
8	ΔL _K dB	-	
9	L _w dB	55,2	46,5
10	Δs,l 35 m dB	- 1,7	
11		53,5	44,8

Nach der Verkehrszählung 2005 steigt die Verkehrsbelastung Kfz/24 ha auf 2.857 Fahrzeuge, das ist gegenüber DTV 2000 mit 1505 Kfz/24 ha eine Steigerung in 5 Jahren um 541 Kfz/24 h.

Diese außergewöhnliche Steigerung ist durch die Baustellensperrung der ST 2305 verursacht, weil die Kreisstraße als Umleitungsstrecke diente.

Erst eine spätere Verkehrszählung wird diese Verkehrsentwicklung zeigen.

Der schalltechnische Orientierungswert beträgt für allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Dorfgebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Der Orientierungswert wird für das Plangebiet bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km in einem Bereich bis 30 / 35 m von der Kreisstraße AB 12 überschritten.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

L. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - Umweltbericht

Beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bornfeld Teil I“ handelt es sich um die Änderung und Ergänzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Nach der Tabelle 2 Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt die Änderung nicht in die Vorhabenstypen Nr. 18-1 – 18.7, so dass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass keine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht erforderlich ist.

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat hat in einer Sitzung im Januar 1981 den entsprechend Entwurf gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen (gem. Schreiben der VG v. 09.02.1981).
 1. Am Änderungsplan vom 18.02.81 wurden folgende Behörden beteiligt:

Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbauamt -	v. 22.04.81
Landratsamt Aschaffenburg – Naturschutz -	v. 21.04.81
Landratsamt Aschaffenburg – Immissionsschutz -	v. 11.0381/20.03.81
Landratsamt Aschaffenburg – Kreisstraßenverwaltung –	
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	v. 17.03.81
Überlandwerk Ufr., Würzburg	v. 13.03.81
Flurbereinigungsdirektion Würzburg	v. 11.03.81
Amt für Landwirtschaft Aschaffenburg	v. 23.03.81
Bayer. Bauernverband Aschaffenburg	v. 14.04.81
Oberpostdirektion Nürnberg	v. 07.04.81
 2. Der Gemeinderat hat u. a. in seinen Sitzungen vom 26.06.81 und 11.09.81 die vorgebrachten Einwendungen beschlussförmig beraten und die betreffenden Änderungen beim Entwurfsverfasser veranlasst.
 - 2.1 Wasserwirtschaftliche Forderungen (gemäß Stellungnahme):
 - a. Das Plangebiet ist Zug um Zug mit fortschreitender Bebauung so an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die technischen Richtlinien und Vorschriften sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften sind zu beachten.
 - b. Alles anfallende Niederschlags- und Brauchwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanalnetz zuzuleiten. Das Kanalnetz ist entsprechend zu ergänzen, nicht ausreichende Sammler sind auszutauschen. Die in den wasserrechtlichen Verfahren für die Regenüberläufe erlaubten bzw. zu erlaubenden Werte sind einzuhalten. Gegebenenfalls sind die Überlaufbauwerke den Richtlinien entsprechend umzubauen.
 - c. Gegen das evtl. stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
 - d. Das Oberflächenwasser aus der Geländemulde westlich der Luisenstraße mit den im Quellengebiet gefassten Quellen wird in einer eigenen Leitung (nach wasserrechtlich erlaubtem Bauentwurf) dem Vorfluter zugeführt. Ein dementsprechend überarbeiteter Planentwurf vom 25.09.81 wurde verfahrensmäßig nicht weiter bearbeitet.

II. Bebauungsplan-Erweiterung bzw. Trennung in Teil I und Teil II:

Der Gemeinderat beschloss am 10.10.86, dass die Einbeziehung der Gemeinbedarfsfläche FI.Nr. 690 (im FN-Plan „Schulgelände“) als Sport- und Festgelände untersucht werden soll.

In vorbereitenden Gesprächen mit Gemeinde, Verwaltungsgemeinschaft, Entwurfsverfasser und Landratsamt/Kreisbauamt und Immissionsschutz (insbesondere am 01.06.87) wurde folgendes festgelegt:

Plangebietstrennung in 2 Teile:

„Teil I – Bornfeld“

„Teil II – Kultur-, Sport- und Freizeitgelände Bornfeld“

Der Teil I wird im Norden bis zum Bachlauf erweitert (FI.Nr. 541 und 542). Die seitherige Planung bleibt ansonsten bestehen.

Der Teil II umfasst nur die FI.Nr. 690, d.h. die „Fläche für den Gemeinbedarf“. Auf dieser Fläche sind bereits bestehend:

Feuerwehrgerätehaus mit Schulungsgebäude-Anbau/4 Tennisplätze/1 Fußball-Hartplatz mit WC-Anlage. Zusätzlich soll hinzukommen:

Einfach-Mehrzweckhalle mit Nebenräumen/Parkplätze/Festgelände/gemeindlicher Bauhof bzw. Baustoff-Lagerhalle.

Gründe der Einbeziehung des Teiles II:

- a. Seit mehreren Jahren finden auf diesem Platz Feste und Spiele der Gemeinde statt. Es liegen bisher darüber keine Einwände der angrenzenden Bewohner vor.
- b. Folgende Fest und Veranstaltungen sind seitens der Gemeinde im Laufe eines Jahres auf diesem Gelände geplant:

Im Freien: Maifest – Jubiläumsfest – Kirchweihfest – Oktoberfest – evtl. Sonnenwendfest

Im Winterhalbjahr: Weihnachts- und Fastnachts-Veranstaltungen

Unter der Woche: Schulturnbetrieb, d.h. Trainingsbetrieb Montags-Freitags bis 22.00 Uhr, einschließlich Trainingszeiten der betreffenden Ortsvereine.

III. Nochmalige Fachbehörden-Beteiligung (Anhörung):

Aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen vom 14.05.87, 03.06.87 und 16.06.87 wurde der Planentwurf vom 18.02.81/01.09.87 am 08.09.87 den betreffenden Behörden zugeleitet. Daraufhin wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Bergamt Bayreuth | v. 11.09.87 |
| 2. Amt für Landwirtschaft, Aschaffenburg | v. 17.09.87 |
| 3. Landratsamt Aschaffenburg – Immissionsschutz | v. 17.09.87 |
| 4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg | v. 18.09.87 |
| 5. Flurbereinigungsdirektion Würzburg | v. 15.09.87 |
| 6. Überlandwerk Ufr., Würzburg | v. 28.09.87 |
| 7. Handwerkskammer Aschaffenburg | v. 30.09.87 |
| 8. Landratsamt – Bauordnung und Naturschutz | v. 30.09.87 |
| 9. Staatliches Gesundheitsamt Aschaffenburg | v. 05.10.87 |
| 10. Landratsamt – Verwaltung | v. 06.10.87 |
| 11. Landratsamt – Kreisstraßenverwaltung | v. 22.10.87 |
| 12. Bayer. Bauernverband, Würzburg | v. 22.10.87 |
| 13. Oberpostdirektion Nürnberg | v. 26.10.87 |
| 14. Regierung von Ufr., Würzburg | v. 26.10.87 |
| 15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg | v. 29.10.87 |
| 16. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg | v. 11.11.87 |
| 17. Regionaler Planungsverband, Aschaffenburg | v. 03.12.87 |
| 18. Landratsamt – Bauordnung | v. 04.11.87 |

IV. Diese Stellungnahmen wurden in den Gemeinderatssitzungen vom 16.10.87 und 19.02.88 beschlussförmig beraten und folgende Entwurfsüberarbeitungs-Punkte am 14.04.87 in Auftrag gegeben:

1. Bebauungsplan-Änderungen und Ergänzungen
 - 1.1 Entsprechen dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wurde das rund 0,7 ha große WA-Gebiet im Nordosten in ein MD-Gebiet umgewandelt und entsprechend festgesetzt
 - 1.2 Östlich der Andreastraße entfiel auf dem Teilgrundstück Fl.Nr. 769 (bzw. zwischen Fl.Nr. 722 und Ostteil der Fl.Nr. 769) die geplante Bebauung.
 - 1.3 Generell wurde die Wohngebäude-Dachneigungstoleranz bis 40° angehoben, um eine ausreichende Dachraumnutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen „Garagengestaltung“ und „Gaubengestaltung“ textlich neu formuliert worden.
 - 1.4 Der Gelände-Profilplan vom 30.04.84 (mit Nivellement-Querschnitte) wurde laut Ziffer 8 der „Sonstigen Festsetzungen“ zum Beiplan des Bebauungsplanes erklärt.
 - 1.5 Wegen der (Straßeneinmündungs-) Eckausrundungs-Halbmesser an der Kreisstraße wurde eine entsprechende Festsetzung in der Plan-Rubrik „Verkehrsflächen“ eingetragen.
 - 1.6 Die Sichtdreiecke nach der EAE 85/Abs. 5.2.2.5 bzw. die Linien der Anfahrtsichtweiten sind an den 4 Straßeneinmündungen eingezeichnet worden.

1.7 Wegen der Forderung des Landratsamtes – Immissionsschutz – wurde als Ziffer 9 der „Sonstigen Festsetzungen“ in die Planzeichenlegende aufgenommen, dass Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind (entlang der Kr. AB 12). In diesem Zusammenhang ist der Straßenverkehrs-Beurteilungspegel (gemäß Schallpegelberechnung vom 09.11.87) von 57/46 dBA (Tag/Nacht) in der Kreisstraßenfläche des Planentwurfes eingetragen worden.

1.8 Die Planung wurde auf das Baugesetzbuch abgestimmt.

1.9 Weiterer Gebäudebestand musste ergänzt werden.

Weitere Behörden-Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat begründet abgelehnt worden.

V. Der Gemeinderat beschließt am 26.02.2002 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Teilflächen Kleinbornfeld – Bornwiesen – Mäuerwiese, Teilfläche Großbornfeld, Teilfläche In der Belzenkluff“ in der Fassung vom 26.11.1968 (inkraftgetreten am 28.10.1969).

Der Bebauungsplan wurde mehrfach ergänzt und überarbeitet, unter anderem wurde 1987 die Erweiterung um den Bereich „Kultur-, Sport- und Freizeitgelände – Teil II“ beschlossen sowie dessen Abkoppelung vom Teil I.

Der Teil II wurde 1999 zur Rechtskraft gebracht.

Zum Teil I des Änderungsplanes wurden 1996 und 1999 noch weitere Änderungen und Ergänzungen beschlossen. Das seit 1981 laufende Änderungsverfahren wird nunmehr unter Berücksichtigung der bisher gefassten Beschlüsse weitergeführt.

Änderungen und Ergänzungen:

1. Eine Teilfläche des Spielplatzes sowie des Quellgebietes wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als bebaubare Fläche ausgewiesen. Die Fläche ist in zwei Parzellen aufzuteilen. Weiterhin ist gemäß den Vorgaben des Landratsamtes für die Grundstücke Einzelhausbebauung festzusetzen. Der Geltungsbereich wird somit um das Grundstück FI.Nr. 598 (Teilfläche) erweitert.
2. Aufteilung der Grundstücke FI.Nr. 562 und 579 in drei Parzellen (bereits bebaut).
3. Aufnahme einer weiteren Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück FI.Nr. 603 (Vorbescheid liegt bereits vor).
4. Aufnahme des vorhandenen Baubestandes auf dem Grundstück FI.Nr. 601.
5. Erweiterung der Baugrenzen sowie Einplanung eines zusätzlichen Garagenstandortes auf dem Grundstück FI.Nr. 601.
6. Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenze des Grundstücks FI.Nr. 573 in der Belzenstraße entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes aktualisieren. In diesem Zusammenhang wären auch die angrenzenden Grundstücke in der Belzenstraße anzugleichen bzw. der bereits vorhandene Baubestand nachzutragen.

Da für den Änderungsentwurf zu Teil I bereits die Bürgeranhörung durchgeführt wurde, wird von einer erneuten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB abgesehen.

Da die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB bereits solange (1988) zurückliegt, wird diese erneut gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen des überarbeiteten Änderungsentwurfes die vorgenannten Verfahrensschritte durchzuführen.

- VI. Der Gemeinderat billigt in der Sitzung am 19.11.2002 den Planentwurf in der Fassung vom 25.10.2002.

Da für den Änderungsentwurf zu Teil I bereits die vorgezogene Bürgeranhörung durchgeführt wurde, wird von einer erneuten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB abgesehen.

Da die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB bereits solange (1988) zurückliegt, wird diese erneut gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, parallel hierzu die öffentliche Auslegung durchzuführen.

- VII. Der Gemeinderat behandelt in der Sitzung am 17.06.2003 die Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung, und beschließt eine erneute verkürzte Auslegung.

Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung wird der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Das Bebauungsverfahren konnte bis zum Ablauf der Übergangsfrist am 20.07.2006 für Pläne nach altem Baugesetzbuch nicht abgeschlossen werden.

I. Der Gemeinderat beschließt am 20.11.07 die Wiederaufnahme des Verfahrens mit Anerkennung der Ausgleichsflächen und Billigung des Planentwurfes.

Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung wird der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

- VIII. Der Gemeinderat behandelt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und fasst den Satzungsbeschluss.

Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung am 26.02.08 wird der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Aufgestellt:

Anerkannt:

Architekt -
Dipl.Ing. Wolfgang Schöffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 25.10.2002
ergänzt, 19.11.2002
ergänzt, 20.11.2007
ergänzt, 27.02.2008

Krombach, 01. APR. 2008