

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der - ~~Aufstellung~~ - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. _____

der ~~Stadt~~/Gemeinde Krombach

Ortsteil: Ober-Krombach Landkreis: Aschaffenburg

Planbezeichnung: "Borngasse", d. h. Gewanne "Stockwiese"/Südwestlich der Borngasse

Flurnummer¹⁾: Im Geltungsbereich Fl. Nr.: 41 - 42 (im Osten) - 50 - 93 T. - 100 - 101 (im Norden) - 145 - 146 (im Westen), 102 (Weg) - 99 T. (Weg) - 95 T. (im Süden halbe Holzgasse)

Gemarkung: Krombach Plandatum: 13.08.1991 Änderungsvermerk: 09.05.1995

Entwurfsverfasser: Goldhammer u. Gruber, Erbsengasse 9, 63739 Aschaffenburg

Einwohnerzahl der Gemeinde am: _____ / _____ EW Richtzahl bis 19 _____ = _____ EV

Gemeinde mit - geringer - mittlerer - erhöhter - Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein-, Unter-, Mittel-, Ober-Zentrum

EV

A. Baurechtliche Voraussetzungen

- Die - ~~Aufstellung~~ - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
- Das Baugebiet wird - ganz - teilweise - als Kleinsiedlungsgebiet - reines Wohngebiet - allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet - Dorfgebiet - Kerngebiet - Gewerbegebiet - Industriegebiet - Wochenendhausgebiet - Sondergebiet - festgesetzt.
- In dem - ~~in Aufstellung befindlichen~~ - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ~~ganz~~ - teilweise - als MD-Gebiet (Südhälfte) _____ dargestellt
- Begründung für die - Aufstellung - Änderung - Ergänzung - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 27.11.1990 Nr. _____ Seite _____:

Vorliegende Bauvoranfragen (besonders für die Fl. Nr. 93) von Grundstückseigentümern.
Grundlage zur Erstellung der Erschließungsanlagen.

B. Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BauGB, unmittelbar angrenzend im Nordwesten ²⁾ ~~der Orts~~grenze von Krombach. Es erhält über die Kreisstraße, Borngasse, Holzgasse ~~Straßen~~ Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Born- und Holzgasse ~~Straße~~ erfolgt der Anschluß - innerhalb - ~~außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.

2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:

Keine

3. Der nächste zentrale Ort ist: Schöllkrippen Entfernung vom Planungsgebiet: rd. 3 km

4. Entfernungen zu

- | | | |
|---|---------------------------------|--------------------|
| a) Bahnhof _____ m | f) Gemeindekanzlei | <u>ca. 1.700</u> m |
| b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn Haltestelle <u>ca. 200</u> m | g) _____ - Kirche ³⁾ | <u>ca. 1.700</u> m |
| c) Volksschule | h) Postamt | _____ m |
| d) Kindergarten | i) _____ | _____ m |
| e) Versorgungsläden | k) _____ | _____ m |

¹⁾ TF - Teilflächen (sind gesondert anzugeben) ²⁾ Himmelsrichtung ³⁾ Konfessionsangabe

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: Hanggelände, das nach Süden (ca. 1 Bauzeile tief), aber insbesondere nach Norden hin abfällt.
2. Vorhandener Baumbestand: Einige Obstbäume, die bei der Bauvorhaben-Verwirklichung möglichst berücksichtigt bzw. erhalten bleiben sollen.
3. Bodenbeschaffenheit: Bindiges Material
4. Max. Höhenunterschied: rd. 10 m
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: _____ m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:

D. Bodenordnende Maßnahmen

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
Ein Umlegungsverfahren wird angeordnet!
2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

3. Eine Flurbereinigung – ist – ~~wird nicht~~ – durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt Würzburg

E. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
Nettobauland	1,11	Siehe Plan!
Verkehrsfläche	0,16	
Bruttobauland	1,27 ====	

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche 1,27 ha, = 100 v. H.
 abzüglich öffentliche Verkehrsflächen 0,16 ha, = 13 v. H.
 abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie

a) _____ ha, = _____ v. H.
 b) _____ ha, = _____ v. H.
 c) _____ ha, = _____ v. H.
 d) _____ ha, = _____ v. H.

Netto-Wohngebiet 1,11 ha, = 87 v. H.

Einschließlich 3 bestehenden Gebäuden!

3. Es wurden 19 Parzellen mit 19 Wohngebäuden und etwa 19 Wohneinheiten, 38 Garagen, Carports oder PKW-Stellplätze und _____ Kinderspielplätzen ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: _____ Einwohner mit _____ volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Born- und Holzgasse ~~-Straßen-~~

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 0 m.

Straßenprofile und Konstruktion: Siehe Planhinweise in der Planzeichenerklärung!

Die beiden Gassen sind ausgebaut!

Kostenträger: _____ v. H.¹⁾ die Gemeinde

_____ v. H.

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~-Brunnen-~~ Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des/der Zweckverbandes "Fernwasserversorgung Spessartgruppe"

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene ~~-geplante- im Bau befindliche-~~ zentrale - Wasserversorgungsanlage in rd. 50 m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird - nicht - erforderlich durch _____

Kostenträger: _____

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch - Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des/der Abwasserverbandes "Mittlerer Kahlgrund"

- Einzelkläranlagen - Sammelkläranlage - abflußlose Grube - als Übergangslösung - (Bezeichnung) _____

Nächste Anschlußmöglichkeit an den ~~-geplanten-~~ vorhandenen - Kanal in rd. 50 m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird - nicht - erforderlich durch _____

Kostenträger: _____

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Überlandwerk Ufr. AG, Würzburg

mittels - Verkabelung - ~~Dachständeranschluß-~~ Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist - nicht - eingeplant.

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in rd. 50 m Entfernung.

Kostenträger: _____

5. Gas:

Die Versorgung mit - Erdgas - Stadtgas erfolgt durch _____

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in _____ m Entfernung.

Kostenträger: _____

6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch Abfuhr auf die Landkreis-Mülldeponie

7. Die Erschließungsanlagen werden - in einem Zug - in folgenden Abschnitten - ausgeführt:

8. Die Erschließung wird - von der Gemeinde durchgeführt - durch Vertrag einem Dritten übertragen.

¹⁾ mindestens 10 v. H.

H. Weitere Erläuterungen

1. Beteiligung der folgenden Fachbehörden als Träger öffentlicher Belange - TöB - am 20.08.91:

- 1.1 Regierung von Ufr. - Höhere Landesplanung - Würzburg v. 19.09.91
- 1.2 Landratsamt Aschaffenburg - Bauamt - vom 09.10.91
- 1.3 Landratsamt Aschaffenburg - Naturschutz - vom 09.10.91
- 1.4 Landratsamt Aschaffenburg - Denkmalschutz/Heimatspflege - vom 15.11.91
- 1.5 Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz - vom 09.10.91
- 1.6 Regionaler Planungsverband - Region 1/Bay. Untermain vom 05.11.91
- 1.7 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 23.09.91
- 1.8 Überlandwerk Ufr. AG., Würzburg vom 07.10.91
- 1.9 Oberpostdirektion Nürnberg/Telekom vom 08.10.91
- 1.10 Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 26.08.91
- 1.11 Amt für Landwirtschaft, Aschaffenburg vom 08.10.91
- 1.12 Bayer. Bauernverband, Würzburg vom 10.12.91
- 1.13 Bergamt Bayreuth vom 30.09.91
- 1.14 Vermessungsamt Aschaffenburg vom 28.08.91
- 1.15 Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg vom 19.09.91
- 1.16 Handwerkskammer f. Ufr., Aschaffenburg vom 01.10.91
- 1.17 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf vom 03.09.91

2. Beschlußfassung:

Der Gemeinderat von Krombach hat am 03.02.1992 die aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und aus der (vorgezogenen) Bürgeranhörung eingegangenen Gedanken bzw. Anregungen beschlußförmig behandelt. Entsprechende Änderungen und Ergänzungen der Unterlagen hat die Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen am 19.02.92 beim Entwurfsverfasser veranlaßt.

3. Weiteres Verfahren:

Am 23.03.92 wurden die betreffenden Planungspunkte im Landratsamt Aschaffenburg mit den entsprechenden Sachbearbeitern beraten.

Demzufolge ist ein Änderungsvorschlag vom 25.03.92 am gleichen Tag mit einigen Grundstückseigentümern an Ort und Stelle besprochen worden.

Der geänderte Entwurf soll nun auf die Dauer eines Monats wie üblich öffentlich ausgelegt werden.

Aschaffenburg, 16.08.1991/21.04.92/01.06.1994

Ort, Datum

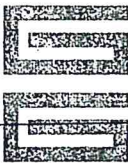
Architektur- und Ingenieurbüro

Architekt Willi Goldhammer

Dir. *W. Goldhammer*

Hilf.-Ing. Bernhard Gruber

Der Entwurfsverfasser
VBI/BÜB



Ort, Datum

1. Bürgermeister

Erbsengasse 9 · Postfach 110411 · 8750 Aschaffenburg

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. § 2 BauGB

vom _____ mit _____

in _____

öffentlich ausgelegt.

Ort, Datum

1. Bürgermeister

4. Planfassung vom 27.05.1994:

Gemäß VG-Auftragschreiben vom 19.05.1994 an den Entwurfsverfasser:

"Nach der letzten öffentlichen Auslegung im Jahre 1992 hatte der Gemeinderat Krombach verschiedene Änderungen und Ergänzungen zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen.

Eine Überarbeitung des Planentwurfes aufgrund dieser Beschlüsse wurde von der Verwaltung bisher nicht in Auftrag gegeben, da einige dieser Beschlüsse zwischenzeitlich aufgehoben wurden.

In der Anlage übersenden wir Ihnen die Beschlüsse aus dem Jahre 1993 sowie der zuletzt gefaßte Beschluß vom 10.05.1994.

Sie werden gebeten, den Planentwurf mit Begründung entsprechend zu überarbeiten und anschließend zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung uns zuzuleiten."

Auszug aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Krombach am 10.05.1994:

Der Bebauungsplan hat zuletzt während der Zeit vom 25. Mai 1992 bis einschl. 25. Juni 1992 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden von verschiedenen Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht und anschließend beschlußmäßig behandelt.

Nach Ablauf der Auslegungsfrist wurden seitens der Bürger noch verschiedene Anträge gestellt, welche vom Gemeinderat teilweise beschlußmäßig berücksichtigt wurden.

Aufgrund der zahlreichen Änderungsbeschlüsse hat die Verwaltung den Planentwurf aus Kostengründen bisher noch nicht entsprechend überarbeiten lassen, zumal in der Umlegungsausschußsitzung angeregt wurde, die beschlossenen Änderungen betreffend dem Wendehammer nicht auszuführen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die v. g. Beschlüsse entsprechend in den Planentwurf einarbeiten zu lassen und die erforderliche erneute öffentliche Auslegung durchzuführen, damit das Verfahren baldigst abgeschlossen werden kann; zumal der Abschluß der Umlegung von einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan abhängig ist.

Beschluß:

1. Dem Antrag des Herrn Matthias Dorsch, (Fl. Nr. 90/1) auf Ausweisung eines (nordwestlichen) Garagenstandortes wird, wie beantragt, stattgegeben.
2. Die bisher gefaßten Beschlüsse werden in den Planentwurf eingearbeitet. Die Aufnahme des Wendehammers (wie vom Umlegungsausschuß empfohlen) wird nicht berücksichtigt.
Insoweit wird der Beschluß vom 14.09.93 bestätigt.
3. Das Grundstück Fl.-Nr. 43 (Schwenk) wird wieder in den Geltungsbereich einbezogen.
Insoweit wird der Beschluß vom 20.07.1993 aufgehoben.

4. Im Bereich von Fl.-Nr. 101 wird der Geltungsbereich dem Verlauf der nördlichen Grenze dieses Grundstückes angepaßt.
5. Der Planer wird beauftragt, den Planentwurf mit Begründung entsprechend zu überarbeiten und anschließend der Verwaltung zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB zuzuleiten.
6. Es wird bestätigt, daß kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Gemeinderatsmitglied an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung 8 : 1 //

Weitere Änderungen und Ergänzungen i. A. der Verwaltung:

- Anhebung der Dachneigung von 38° bis 44° auf 38° - 45° (Beschuß vom 08.09.92).
- Beibehaltung der ausgewiesenen Gebietsart nach der BauNVO (Beschuß vom 08.09.92).
- Verzicht auf den Gesamtausbau der Straße "B" im hinteren Bereich (Beschuß vom 08.09.92).
- Ausbau der Straße "B" unter Verzicht des Wendehammers, wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 15.04.92 vorgesehen (Beschuß vom 12.10.93).
- erneute Aufnahme einer weiteren Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42 Naumann, (Beschuß vom 12.10.93).
- Ablehnung des Antrags Kieweg auf Herausnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 41 und 50 aus dem Geltungsbereich (Beschuß vom 12.10.93).

Im Zuge dieser Entwurfsunterlagen-Überarbeitung durchgeführte Planzeichen-Legendenänderungen des Entwurfsverfassers:

- Wegfall der "Schalltechn. Orientierungswerte"-Erwähnung in der Rubrik ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.
- Änderung der Bezeichnung "Traufhöhe" in "Wandhöhe" bei BAUWEISE.
- Änderung der WO-Größe von 50 in (neuerdings) 65 m² bei GARAGEN-Nachweis.
- Textänderung des 1. und 3. Anzeige-Vermerkes.
- Neues Planänderungsdatum und geänderte Anschrift des Entwurfsverfassers.

Fortschreibung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf „Borngasse“ i.d.F. vom 27.05.1994 hat in der Zeit vom 04.07.1994 bis einschl. 04.08.1994 öffentlich ausgelegen. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Krombach vom 25.10.1994 beschlußmäßig behandelt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 31.01.1995 wurde zusätzlich beschlossen, im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 101 eine Teilfläche als private Grünfläche festzusetzen.

5. Planfassung vom 09.05.1995

Der Planverfasser wurde mit Schreiben vom 15.03.1995 mit der Änderung des Bebauungsplanes gem. dem Ergebnis der o. g. GR-Beschlüsse beauftragt. Da zwischenzeitlich das Umlegungsverfahren für das Planungsgebiet fortgeschritten ist, wurden auch die sich aus der Zuteilung der Grundstücke ergebenden Änderungen berücksichtigt.

Folgende Änderungen haben sich insgesamt gegenüber der Vorläuferfassung ergeben:

5.1 Änderungen gem. GR-Beschluß vom 25.10.1994:

- Zulässigkeit von Schleppgauben nur bei 45 ° Dachneigung.
- Der Garagenstandort auf Grundstück Fl.-Nr. 90/1 wird an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen, da im Bereich des bisherigen Standortes die Terrasse angelegt wurde.
- Verlängerung des Ausbaus des Erschließungsweges B um 2 m nach Osten zugunsten von Grundstück Fl.-Nr. 43.

5.2 Änderungen gem. GR-Beschluß vom 31.01.1995:

- Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 101 wird eine private Grünfläche ausgewiesen.

Begründung (Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates Krombach vom 31.01.1995):

„Da dieses Grundstück mit Abstand die größte Tiefe (ca. 45 m) aller am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstücke aufweist und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes mehr als die Hälfte der Fläche baulich nicht nutzbar ist, erscheint die Ausweisung einer Grünfläche als vertretbar.“

5.3 Änderungen, die sich aus dem Umlegungsverfahren ergeben haben:

Die Grundstückseinteilungen westlich des Erschließungsweges A und nördlich des Erschließungsweges B wurden gem. dem Neuzuteilungsvorschlag vom 04.05.1995 des laufenden Umlegungsverfahrens in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Entsprechend wurden die vorgeschlagenen Baukörper und die überbaubaren Flächen geändert.

5.4 Sonstige Anpassungen oder Ergänzungen :

- Da bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO durch die dargestellten Baugrenzen nicht in allen Fällen erreicht werden können, wurde der Zusatz „Maßgebend sind die dargestellten Baugrenzen“ hinzugefügt.
- Aufgrund der Neufassung der BayBO geänderte Artikel wurden aktualisiert.
- Ergänzung des Planzeichens für „nur Doppelhaus zulässig“.
- Ergänzung des Planzeichens für private Grünfläche.
Die textliche Festsetzung zur Randeingrünung des Baugebietes wurde konkretisiert und von der privaten Grünfläche unterschieden. Auch auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146 ergab sich demnach im Bereich der Grünfläche eine Differenzierung zwischen Randeingrünung und privater Grünfläche.
- Die in der Legende unter Ziff. 4 der Hinweise vorgeschlagenen Querschnitte der Erschließungswege wurden den tatsächlichen Ausbaubreiten angepaßt.
- Da im Baugebiet keine Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraumes vorgesehen sind, konnte der Hinweis zu alleearartigen Baumpflanzungen entfallen.

5.5 Weiterer Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan „Borngasse“ wurde am 28.01.1997 in der Planfassung vom 09.05.1995 als Satzung beschlossen. Eine Anzeige nach § 11 BauGB wurde wegen zweier noch anhängiger Verfahren beim Verwaltungsgericht Würzburg bzw. am Bayer. Verwaltungsgerichtshof zurückgestellt. Nachdem beide Verfahren zwischenzeitlich zugunsten der Gemeinde entschieden wurden, hob der Gemeinderat am 25.11.1998 den Satzungsbeschuß auf und entschied aus Rechtssicherheitsgründen gegenüber einer nicht auszuschließenden Normenkontrollklage die nochmalige öffentliche Auslegung.

Die Entwurfsfassung vom 09.05.1995 lag in der Zeit vom 05.01. bis einschl. 05.02.1998 erneut aus. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.02.1998 behandelt. Änderungen haben sich daraus nicht ergeben. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf „Borngasse“ i.d.F. vom 09.05.1995 als Satzung.

Unter der Rubrik „Hinweise“ der Legende werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 gemäß der Anregung des Landratsamtes Aschaffenburg ergänzt. Die Planfassung 09.05.1995 wird beibehalten, die Begründung unter Ziffer 5.5 aktualisiert.

Aschaffenburg, 09.05.1995 / 27.05.1998

Ort, Datum

Krombach, 20.05.1998

Ort, Datum



Planungs- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bernward Gruber
Magnolienweg 23
63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/86 92-0 * Fax: 86 92-99

i.A. U. Uhlir

[Handwritten signature]

Entwurfsverfasser

Nees,

1. Bürgermeister