

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. _____
der Stadt/Gemeinde K R O M B A C H

Ortsteil: (Unter-)Krombach Landkreis: Aschaffenburg

Planbezeichnung: "Breitfeld-Unterschur"

Flurnummer¹⁾: Begrenzung (außerhalb): Kreisstraße Kr AB 12 (i. NO) - Industriestraße (i. SO)
landwirtsch. Fl. Nr. 1204 (SW) - Hesslergasse (W).

Gemarkung: Krombach Plandatum: 29.01.1993 Änderungsvermerk: 13.09.1993

Entwurfsverfasser: Architektur- u. Ingenieurbüro Goldhammer u. Gruber, Aschaffenburg

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

Gemeinde mit - geringer - mittlerer - erhöhter - Wohnsiedlungstätigkeit.

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

EW

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 WA- und MD-Gebiet _____ dargestellt.
- Begründung für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 12.03.1991 Nr. _____ Seite _____:

Entsprechend der FNP-Darstellung und der bereits seit vielen Jahren abgeschlossenen Baugebiet-Vermessung im Zuge der Flurbereinigung soll dem Baugebiet nun eine ordnungsgemäße Bebauung zugeführt werden. Betreffende Bauwünsche liegen in der Gemeinde bzw. der Gemeinde vor.

B. Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es grenzt direkt an die südöstliche _____ in _____ der Ortsgrenze von (Unter-)Krombach. Es erhält über die Heßlergasse, Breitfeldweg und Industrie -Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei ~~der~~ allen 3 Straßen _____ ~~Straße~~ erfolgt der Anschluß - innerhalb - ~~außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.

2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:

keine

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

4. Entfernungen zu

- | | |
|--|--|
| a) Bahnhof _____ m | f) Gemeindekanzlei <u>ca. 900</u> m |
| b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle <u>ca. 50</u> m | g) _____ - Kirche ³⁾ <u>ca. 900</u> m |
| c) Volksschule <u>ca. 900</u> m | h) Postamt <u>ca. 900</u> m |
| d) Kindergarten _____ m | i) _____ _____ m |
| e) Versorgungsläden <u>ca. 200</u> m | k) _____ _____ m |

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

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: Hanggelände in Nordost-Richtung zur Kreisstraße hin
2. Vorhandener Baumbestand: Obstbäume, die bei den Bauvorhaben möglichst berücksichtigt bzw. für die Wohngartengestaltungen erhalten bleiben sollen.
3. Bodenbeschaffenheit: Bindiges Material
4. Max. Höhenunterschied: ca. 15 m in Richtung Nordosten
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: _____ m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:
keine

D. Bodenordnende Maßnahmen

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

3. Eine Flurbereinigung – ist – ~~wird nicht~~ – durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt Würzburg.
Seit vielen Jahren ist die Vermessung abgeschlossen.

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)
Allgem. Wohngeb.	ca. 3,37	Nettobauland
Dorfgebiet	ca. 1,06	"
Verkehrsfläche	ca. 0,70	Straßen, Wege, Begleitgrünstreifen
	5,13	

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	rd. 5,2	ha, = 100 v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	rd. 0,7	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	rd. 4,5	ha, = 87 v. H.

Es sind bereits 11 Grundstücke bebaut.

3. Es wurden 44 Parzellen mit 44 Wohngebäuden und etwa 44 Wohneinheiten, 44 Garagen, 44 PKW-Stellplätzen und 1 Kinderspielflächen ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: _____ Einwohner mit _____ volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Heßlergasse, Breitfeldweg u. Industrie-Straßen

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 0 m.

Straßenprofile und Konstruktion: Werden im Zuge der technischen Tiefbau- bzw. Straßenbau-
planung separat festgelegt. Ausbaumöglichkeiten siehe unter den Entwurfs-Hinweisen!
Heßlergasse und Industriestraße sind bereits 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", Hörstein

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene ~~-geplante im Bau befindliche-~~ zentrale - Wasserversorgungsanlage in
0 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~~
Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Schöllkrippen

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

Nächste Anschlußmöglichkeit an den - geplanten - vorhandenen - Kanal in 0 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 0 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.

H. Weitere Erläuterungen

1. Vorentwürfe vom 01.06. und 11.11.1965 als Grundlage für das Flurbereinigungs-
verfahren liegen dem Baulinien-/Baugrenzen-Entwurf zugrunde.
2. Aufgrund der vermessungsamtlichen ~~Grundlagepläne~~ vom Februar 1992 wurde ein
weiterer Vorentwurf i. d. Fass. vom 23.04.92 erstellt. Dieser bildete die
Basis einer Bürgerbeteiligung bzw. -anhörung, die in der Zeit vom 06.07.
mit 06.08.1992 stattfand.
3. Gemäß der Bauausschuß- und Gemeinderats-Beratungen vom 28./29.09.92 wurden
dem Entwurfsverfasser einige Änderungswünsche mitgeteilt, die im beiliegenden
Planentwurf ausreichende Berücksichtigung fanden.

Mit dem so geänderten Planentwurf wird nun die Anhörung der Träger öffentlicher
Belange bzw. der betreffenden Fachbehörden durchgeführt.

4. Bereits vorliegende Fachbehörden-Stellungnahmen:

- 4.1 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (Nr. 4351-Alz-28-3349) vom 26.07.1965
- 4.2 Überlandwerk Unterfranken AG. Würzburg (Nr. TB Hn/St.) vom 27.08.1965
- 4.3 Landratsamt Alzenau/Ufr. (Nr. 8/610-13) vom 13.10.1965
- 4.4 Flurbereinigungsamt Würzburg (Nr. 11 - 171) vom 22.09.1965

5. Der Entwurfsverfasser erhielt mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen vom 12.11.91 den Auftrag zur Erstellung dieses Bebauungsplanes
"Breitfeld-Unterschur".

6. Anhörung der Träger öffentlicher Belange - TöB - am .08.02.1993.....:

- 6.1 Regierung von Ufr. - Höhere Landesplanung - Würzburg vom 03.03.93
- 6.2 Landratsamt Aschaffenburg - Bauamt - vom 24.03.93/06.05.93
- 6.3 Landratsamt Aschaffenburg - Naturschutz - vom 24.03.93
- 6.4 Landratsamt Aschaffenburg - Denkmalschutz - vom 24.02.93
- 6.5 Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz - vom 22.04.93
- 6.6 Landratsamt Aschaffenburg - Tiefbauabt. - vom 18.03.93
- 6.7 Regionaler Planungsverband - Region 1/Bay. Untermain - Aschaffenburg v. 29.03.93
- 6.8 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 16.03.93
- 6.9 Überlandwerk Ufr. AG., Würzburg vom 19.03.93
- 6.10 Telekom - Direktion Nürnberg vom 06.04.93
- 6.11 Direktion für Ländliche Entwicklung, Würzburg vom 10.03.93
- 6.12 Amt für Landwirtschaft, Aschaffenburg vom 15.02.93
- 6.13 Bayer. Bauernverband - Hauptgeschäftsstelle Ufr. Würzburg - vom 23.03.93
- 6.14 Bergamt Bayreuth vom 17.02.93

Aschaffenburg, 01.02.1993/17.10.93

Krombach, 12.10.1994

Ort, Datum

Ort, Datum

Architekt Willi Goldhammer
Dipl.-Ing. (FH) / VFA

Dipl.-Ing. Bernward Gruber
VBI / BDB

Der Entwurfsverfasser

Erbsengasse 9 · Postfach 110411 · 8750 Aschaffenburg

1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. ~~§ 2 BauGB~~ § 3 Abs. 2 BauGB
vom 09.05.1994 mit 09.06.1994

im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1,
öffentlich ausgelegt.

63825 Schöllkrippen

Krombach, 12.10.1994

1. Bürgermeister

- 6.15 Vermessungsamt, Aschaffenburg (fehlt)
- 6.16 Straßenbauamt, Aschaffenburg vom 11.03.93
- 6.17 Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg vom 03.03.93
- 6.18 Handwerkskammer f. Ufr., Aschaffenburg vom 02.03.93
- 6.19 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf vom 15.02.93
- 6.20 Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe (fehlt)
- 6.21 Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Schöllkrippen (fehlt)

7. Verkehrslärm-Schallpegelermittlung (-berechnung) der Kreisstraße AB 12

nach der DIN 18 005 / Mai 1987 / Teil 1

gemäß (telef.) Angaben des Straßenbauamtes Aschaffenburg vom 14.04.1993

DTV-Zählung 1990 = 1630 Kfz/24 h (Lkw-Anteil = 11 %)

d. h. nach Tabelle 4, Zeile 3:

tags: $M_T = 0,06 \times 1630 = 98 \text{ Kfz/h}$; $P_T = 11 \%$

nachts: $M_N = 0,008 \times 1630 = 13 \text{ Kfz/h}$; $P_N = 11 \%$

Mittelungspegel bei 25 m ab Straßenmitte, nach Bild 3:

tags: $59,9 + 0,5 = 60,4 \text{ dB(A)}$

nachts: $50,8 + 0,5 = 51,3 \text{ dB(A)}$; d. h. 0,5 dB-Zuschlag wegen zwei-spüriger Straße

Korrektur wegen Straßenoberfläche - Asphaltbeton -, nach Tab. 2, Zeile 2:

tags/nachts: - 0,5 dB(A)

Korrektur wegen Geschwindigkeitsbegrenzung - 50 km/h -, nach Bild 4:

tags/nachts: - 4,0 dB(A)

Korrektur für Steigung nicht erforderlich, weil unter 5 %.

Korrektur für horizontalen Abstand - ca. 5 m - und Höhenunterschied
- ca. 3 m -, nach Bild 19, beim MD-Gebiet:

tags/nachts: + 7 dB(A)

Korrektur für horizontalen Abstand - ca. 30 m - und Höhenunterschied
- ca. 8 m -, nach Bild 19, beim WA-Gebiet:

tags/nachts: - 1,0 dB(A)

Hieraus errechnen sich folgende Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche nach
Gleichung (24):

beim MD-Gebiet:

tags: $60,4 - 0,5 - 4,0 + 7,0 = 62,9$ dB/A

nachts: $51,3 - 0,5 - 4,0 + 7,0 = 53,8$ dB/A; d. h. 63/54 dB(A)

beim WA-Gebiet:

tags: $60,4 - 0,5 - 4,0 - 1,0 = 54,9$ dB(A)

nachts: $51,3 - 0,5 - 4,0 - 1,0 = 45,8$ dB(A); d. h. 55/46 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 / Beiblatt 1 betragen beim
MD-Gebiet:

tags = 60 dB

nachts = 50 dB bzw. 45 dB; d. h. 60/50 dB

beim WA-Gebiet

tags = 55 dB

nachts = 45 dB bzw. 40 dB; d. h. 55/45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrige für Industrie-, Gewerbe-
und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Be-
trieben gelten.

Untersuchungsergebnis/Schallschutzmaßnahmen:

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden

beim MD-Gebiet um 3/4 dB(A) und
beim WA-Gebiet um 0/1 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen:

Beim Umbau bzw. der Sanierung bestehender Gebäude sowie bei Errichtung von Einzelbauvorhaben entlang der Kreisstraße ist durch eine geeignete Grundrißgestaltung sicherzustellen, daß Hauptwohnräume wie Wohn- und Schlafräume sowie Eßzimmer auf der straßenabgewandten Seite vorgesehen werden.

Beim Einbau von Fenstern auf der straßenzugewandten Seite sind Fenster der Schallschutzklasse II (bewerter Schalldämmmaß-Mindestwert = 30 - 34 dB/ VDI 2719) vorzusehen.

8. Überarbeitung am 13.09.1993:

Der Gemeinderat Krombach hatte in seiner (öffentlichen) Sitzung am 20.07.93 die TöB-Stellungnahmen geprüft und beschlußförmig beraten. Die Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen hat am 03.09.93 beim Entwurfsverfasser daraufhin die entsprechende Unterlagen-Überarbeitung für das öffentliche Planauslegungsverfahren veranlaßt bzw. in Auftrag gegeben.