

Begründung zum Bebauungsplan

in der Fass.

Nr. Gemeinde ~~Markt~~ ~~Stadt~~ ¹⁾ KROMBACH, Lkr. Aschaffenburg vom
für das Gebiet "Gewerbegebiet Heinrichsgrund" / OT Unterschur

29.10.79
03.12.80
07.04.81
24.03.86
03.12.86/24.04.87

umfassend die Grundstücke zwischen der Kreisstraße AB 12 (Nordost), der Gemarkungsgrenze von Blankenbach (Südost), der Fl. Nr. 1174 (Südwest) und der Industriestr. (Nordwest).

Entwurfsverfasser: Archit.- und Ingenieurbüro Goldhammer u. Schmitt, Erbsengasse 9,
8750 Aschaffenburg

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan~~ der früheren Gemeinde
Krombach — vom 23.04.68 entwickelt.

Genehmigt am 24.07.69 unter der
Nr. IV/3-910 à 19

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan~~ der früheren Gemeinde

Krombach — vom 24.07.1969 ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das
Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

Der FNP soll mittels Tektur geändert werden, weil das Baugebiet im Südwesten
um rd. 55 m i. M. erweitert wurde.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es
erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Für das Baugebiet liegen Bauanträge einiger Gewerbebetriebe vor und der
bereits vorhandene Gewerbebetrieb benötigt Erweiterungsflächen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt anschl m ~~nördlich~~ — südlich — westlich — ~~südlich~~ — des Ortskerns von Krombach.
 Es grenzt an das Baugebiet ~~das Baugebiet~~ — "Breitfeld" an, das flurbereinigungstechnisch bereits vermessen ist.

Es hat eine Größe von ca. ^{3,13}~~2,26~~ ha. (brutto)

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

| | |
|---|--|
| Bahnhof m Omnibus- od. Strassenbahn Haltestelle ca. 100 m kathol. Kirche: ca. 1000 m | Volksschule ca. 950 m Versorgungsläden ca. 500 m m |
|---|--|

3. Das Gelände ~~nördlich~~ — ist hügelig — fällt nach Osten leicht — ~~stark~~ — ab.
 Das Grundwasser liegt ca. m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus bindigem Material (Gneis)
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~nach keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:
 3 Wohngebäude und 1 Lagerhalle

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:
 Einige Obstbäume

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

| Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small> | Baufläche Nettofläche | Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small> |
|---|--|---|
| 1. Dorfgebiet-MD- gem. § 5 | rd. 0,16 ha | |
| 2. Gewerbegebiet-GE- gem. § 8 | rd. ^{2,43} 1,76 ha | |
| | ^{1,92} 1,92 ha | |
| | rd. 2,59 ha | |

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

| | | |
|---|------------------------------------|-----------|
| 2 | 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 4 | Wohnungen |
| | -geschoßige Wohngebäude mit ca. | Wohnungen |
| | -geschoßige Wohngebäude mit ca. | Wohnungen |

Im Dorfgebiet sind die Wohngebäude vorhanden!

vorh. Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. Einwohner mit ca. volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

| | | |
|--|-------------|--------|
| 4. a) Das <u>Nettowoohnbauland</u> (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) | 2,59 | |
| umfaßt | <u>1,92</u> | ha (1) |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen | <u>0,54</u> | ha (2) |
| Somit umfaßt das <u>Bruttowoohnbauland</u> (= Summe aus (1) und (2)) | <u>2,46</u> | ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen | | ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen | | ha (5) |
| Somit umfaßt die <u>Bruttowoohnbaufläche</u> (= Summe aus (3), (4) und (5)) | | ha (6) |

- b) Von der Bruttowoohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- das Bruttowoohnbauland (3) %
 - die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) %
 - die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
- 100 %

Entfällt!

- c) Vom Bruttowoohnbauland (3) entfallen auf
- das Nettowoohnbauland (1) %
 - die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) %
- 100 %

Entfällt!

- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowoohnbauland
 - Nettowoohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowoohnbauland.

Entfällt!

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet ~~infolgender Teile des Baugebietes~~ — notwendig: Je nach Vereinbarung mit den betreffenden Grundstückseigentümern

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Kreis- Straße und die Industrie- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~infolgender Teilabschnitte~~ hergestellt: Wobei die Industriestraße größtenteils bereits ausgebaut ist.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~in Bau befindliche~~ geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Krombach und — des Fernwasser- Verbandes "Spessartgruppe" Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ etwa ab — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene ~~in Bau befindliche~~ geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Krombach und — des Abwasser- Verbandes "Mittlerer Kahlgrund" Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ etwa ab — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Überlandwerk Ufr. AG Würzburg

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

1. Verkehrerschließung

- a) Auslastung vorhandener Straßenkapazitäten.
- b) Günstige Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz durch angrenzende Kreisstraße

2. Geographische Lage

- a) Wenig geneigtes Gelände.
- b) Abschluß der Ortskernbebauung, dadurch organische Entwicklung.

3. Ver- und Entsorgung

- a) Teilweise bereits vorhandene Versorgungsleitungen.
- b) Keine technischen Probleme wegen Geländegefälle und geringer Höhenlage.

4. Durchsetzbarkeit

- a) Verwirklichung des genehmigten FNP
- b) Arbeitsplatznahe Wohnungen.
- c) Privatbesitz mit Realisierungsinteressen.

5. Landschaftspflege

- a) Einflußnahme auf Eingrünung durch entsprechende Pflanzgebote.
- b) Schaffung eines Grünstreifens als Übergang in die freie Landschaft.

Aschaffenburg, 09.04.1981
 Ort, Tag 24.03.86
 03.12.86
 18.04.88

Krombach, 25.4.1988
 Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

 **Architekt Willi Goldhammer**
 Ingenieur grad. / VFA
Dipl.-Ing. Anton Schmitt
 Berater Ingenieur / VBI
 Erbsengasse 9 · 8750 Aschaffenburg
 Telefon: 06021 / 21074


de.

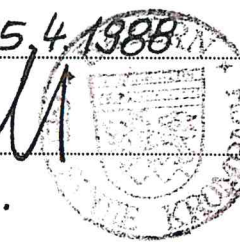
Gemeinde Krombach
 Dienststelle

 Ober-Bürgermeister
 Nees, 1. Bgm.



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 2. 2. 1987
 mit 2. 3. 1987 in Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen öffentlich ausgelegt.

Krombach, 25.4.1988
 Ort, Tag

 Ober-Bürgermeister
 Nees, 1. Bgm.



6. Träger öffentlicher Belange:

An der Planung wurden beteiligt:

6. 1 Landratsamt Aschaffenburg - Bauabteilung - v. 05.01.81 / 15.01.81
6. 2 Landratsamt Aschaffenburg - Naturschutz - v. 13.01.81
6. 3 Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz - v. 09.01.81
6. 4 Landratsamt Aschaffenburg - Heimatpflege - v. 02.02.81 / 24.02.81
6. 5 Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Aschaffenburg v. 12.02.81
6. 6 Straßenbauamt Aschaffenburg v. 08.01.81
6. 7 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg v. 30.12.80
6. 8 Amt für Landwirtschaft Aschaffenburg v. 08.01.81
6. 9 Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg v. 05.01.81
- 6.10 Überlandwerk Ufr., Würzburg v. 30.12.80
- 6.11 Flurbereinigungsamt, Würzburg v. 05.01.81
- 6.12 Bayer. Bauernverband, Würzburg v. 28.01.81
- 6.13 Handwerkskammer für Ufr., Würzburg v. 23.12.80
- 6.14 Oberpostdirektion Nürnberg v. 29.01.81
- 6.15 Ortsplanungsstelle für Ufr., Würzburg v. 09.01.81
- 6.16 Gemeinde Blankenbach v. 10.02.81
- 6.17 Forstamt Schöllkrippen v. 20.01.81
- 6.18 Landratsamt - Kreisstraßenbauverw. - Aschaffenburg v. 23.01.81
- 6.19 Höhere Landesplanungsbehörde bei der Reg., Würzburg v. 05.05.81
- 6.20 Bergamt Bayreuth v. 13.04.81

Der Gemeinderat Krombach hat in seiner Sitzung vom 20.03.1981 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlußförmig beraten.

7. Folgende Auflagen bzw. Forderungen sind zu beachten:

7.1 Wasserwirtschaftsamt:

a) Das Planungsgebiet 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. Ggfl. 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) Der im Südosten des Gewerbegebietes im Rahmen der Flurbereinigung zur Ableitung von Oberflächen- und Quellwasser erstellte Graben ist als solcher zu erhalten.

7.2 Straßenbauamt bzw. Kreisstraßenverwaltung

Eine Erschließung einzelner Baugrundstücke von der Kreisstraße her ist nicht gestattet. Eine Verbreiterung der Kreisstraße auf 6,50 m Fahrbahnbreite und die Anlegung eines Gehweges sollte bei der Gebäudeanordnung Berücksichtigung finden (was der 15 m-Anbauverbotsstreifen jederzeit gewährleistet).

7.3 Forstamt

Wegen der Waldnähe und der Lage zur Hauptwindrichtung sind nachstehende Auflagen erforderlich:

- a) Insbesondere offene Feuerstellen (Kamine) innerhalb und außerhalb von Häusern erfordern auf jeden Fall 100 m Abstand vom Wald.
- b) Bei mit festen Brennstoffen beheizten Feuerstätten sollten die Kaminquerschnitte überdimensioniert sein und als vertretbarer Abstand gelten 50 m, wenn c) - e) beachtet werden.
- c) Die Kaminmündung ist mit einer Prallscheibe zu versehen.
- d) Der Kamin ist rechtzeitig und regelmäßig zu reinigen.
- e) Die Feuerungsanlage ist entsprechend der Betriebsanweisung zu betreiben und zu warten.
- f) Die Verwendung von Gasfeuerungsanlagen erlaubt einen Mindestabstand von 25 m.

Zusätzlich ist vom Standpunkt der Waldbrandgefährdung für alle Feuerungsanlagen innerhalb 100 m Abstand zum Wald zu fordern:

Sie sind in die besondere Obhut des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters zu nehmen. Vor allem muß jederzeit eine optimale Verbrennung durch richtige Feuerungseinstellung sowie ein rechtzeitiges Kehren und Ausbrennen des Kamines gewährleistet sein. Das Ausbrennen des Kamines darf nur bei nasser Witterung mit ganz besonderer Sorgfalt durchgeführt werden.

Die Feuerstätten müssen während des Betriebes ausreichend beaufsichtigt werden (§ 3 Abs. 1 der Landesverordnung über die Verhütung von Bränden vom 21.04.1961 - GVB 1 S. 136).

8. Verfahrenshinweis:

Aufgrund von Änderungsvorschlägen des Umlegungsausschusses hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.10.86 und auch aufgrund der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung vom 24.04.87 einige (geringfügige) Änderungen beschlossen.

Die Beschlüsse vom 24.04.87 wurden am 14.04.88 dem Entwurfsverfasser zur entsprechenden Veranlassung zugeleitet (wegen Privat-Grünstreifen in Waldnähe).

Nachdem der Gemeinderat am 24.04.87 den somit geänderten Entwurf zur Satzung erklärt hatte, mußte der Bebauungsplan auf diesen Zeitpunkt zurückdatiert werden (d.h. bevor am 01.07.87 das neue BauGB in Kraft trat).