

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. _____ Gemeinde — ~~Markt~~ — ~~Stadt~~¹⁾ Krombach, Kreis A'burg vom 3. 13 1980
 für das Gebiet "Stemmersgrund - Rüsselfeld - Backesäcker"

umfassend die Grundstücke zwischen dem Baugebiet "Eilenz" (NW) der Kreisstraße AB 12 (NO), den Fl.Nr. 1057 u. 1218 (SO) und Fl.Nr. 1221, 1320 u. 1323 (SW).

Entwurfsverfasser: Architektur- u. 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 24. 7. 1969 entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~fortgeltenden Flächennutzungsplan~~ der früheren Gemeinde Krombach — vom nicht ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

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

oder¹⁾

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

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

oder¹⁾

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

oder¹⁾

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

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Dem ursprünglich genehmigten Bebauungsplan vom 1. 2. 1968 lag ein Lageplan der Flurbereinigungsdirektion vom 24. 7. 1967 zugrunde. Die endgültigen Grenzeinmessungen wurden aber anders vorgenommen. Aufgrund eines Vermessungsantrages vom 19. 12. 1977 ist das Baugebiet neu vermessen worden. Der neue Lageplan vom Juli 1979 wurde nun dem Tekturplan zugrunde gelegt.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt unmitt. m — ~~nördlich~~ — südlich — westlich — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Krombach
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~die Baugebiete~~ — "Ellern" im Südwesten an.

Es hat eine Größe von ca. 5,5 ha. (gemäß Begründung vom 16. 1. 1969!)

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

Bahnhof m		Volksschule m	<u>ca. 400</u>
Omnibus- od. Straßenbahn Haltestelle <u>ca. 100</u> m		Versorgungsläden m	<u>ca. 100</u>
Kathol. Kirche: <u>ca. 500</u> m			

3. Das Gelände ist ~~eben~~ — ist hügelig — fällt nach Nordosten ~~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 ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

16 Grundstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

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

Einige Obstbäume. Die bebauten Grundstücke sind teilweise gut eingegrünt.

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>4) Allgemeines Wohngebiet</u> - WA - gem. § 4	<u>ca. 6,4 ha</u>	<u>siehe Planentwurf</u>
2) Beschränktes Dorfgebiet - MDb - gem. § 5	ca. 0,1 ha	
<u>(entfällt gem. GR-Beschluß v. 15.02.80)</u>		

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

<u>35</u> 1 1/2-geschoßige Wohngebäude mit ca. <u>35</u> Wohnungen	einschl. Baubestand!
<u>14</u> 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. <u>28</u> Wohnungen	
<u>49</u> -geschoßige Wohngebäude mit ca. <u>63</u> Wohnungen	

..... Garagen und PKW-Stellplätze. **Je Grundstück eine Doppelgarage!**

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 Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

- umfaßt ha (1)
- Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen ha (2)
- Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) ha (3)
- Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ha (4)
- Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ha (5)
- Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

- das Bruttowohnbauland (3) %
- die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) %
- die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
- 100 %

Die genaue Ausrechnung kann dem neuesten VN entnommen werden bzw. der damaligen Begründung!

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

- das Nettowohnbauland (1) %
- die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) %
- 100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

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 — ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ — notwendig: Das gesamte Baugebiet ist in den letzten Jahren neu vermessen worden.

E. Erschließung

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

H. Weitere Erläuterungen

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

1. Der ursprüngliche Entwurf vom 1. 2. 1968 wurde am 2. 9. 1970 genehmigt.
2. Im wesentlichen sind im Rahmen der Neuaufstellung folgende Planänderungen u. -ergänzungen vorgenommen worden:
 - a) Der Geltungsbereich hat sich im Nordwesten und Süden geändert.
 - ~~b) Das Grundstück Fl.Nr. 1249 wurde gemäß FNP als MD-b-Gebiet festgesetzt.~~
 - c) Eine Elektro-Freileitung ist zwischenzeitlich abgebaut und verkabelt worden.
 - d) Ein ursprünglich vom Flurbereinigungsamt geplantes Straßenstück entfiel bei der endgültigen Vermessung.
 - e) Die meisten Gebäude sind von 2-geschossig auf 1 1/2-geschossig (1 Vollgeschoß mit teilw. Untergeschoß!) geändert worden.
 - f) Ein Grundstück ist als Spielplatz festgesetzt.
 - g) Die Dachneigung wurde von 25° - 30° in 30° - 38° geändert.
 - h) Als Übergang in die freie Landschaft und zur angrenzenden Altortbebauung hin ist ein Pflanzgebot größtenteils festgesetzt bzw. empfohlen worden.
 - i) Die ursprünglich zwingenden vorderen Baulinien (rot) wurden in Baugrenzen (blau) geändert.
 - j) Alle Baugrenzenblöcke erhielten eine größere Ausdehnungsmöglichkeit.
 - k) Der B-Plan ist auf der abgeschlossenen Vermessung aufgebaut.
 - l) Die Planzeichenerklärung konnte dem heute üblichen Stand angepaßt werden.

Aschaffenburg, 31.03.1980
Ort, Tag

Krombach, 31.03.80 b.W.!
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

WILLI GOLDHAMMER
BERAT. ARCHITEKT
DIPL. ING. AN. SCHMITT
BERAT. INGENIEUR
ASCHAFFENBURG
ERBSENGASSE 9 . TEL. 22609



Gemeinde Krombach

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

[Handwritten signature]

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 09.06.80 mit 09.07.80 in Rathaus Krombach und VG Schöllkrippen öffentlich ausgelegt.



Krombach, 10.07.1980
Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

[Handwritten signature]

3. An diesem Tekturplan würden nochmals folgende Behörden beteiligt:

- a) Landratsamt, Aschaffenburg - Bauverwaltung - v. 08.01.80
- b) Landratsamt, Aschaffenburg - Naturschutz - v. 01.02.80
- c) Landratsamt, Aschaffenburg - Immissionsschutz - v. 16.01.80
- d) Straßenbauamt, Aschaffenburg v. 09.01.80
- e) Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg v. 07.01.80
- f) Überlandwerk Ufr. AG, Würzburg v. 29.01.80
- g) Flurbereinigungsdirektion, Würzburg v. 30.01.80
- h) Handwerkskammer f. Ufr., Würzburg
- i) Amt für Landwirtschaft, Aschaffenburg
- j) Bayer. Bauernverband, Würzburg
- k) Oberpostdirektion, Nürnberg v. 23.01.80

4. Der Gemeinderat Krombach hat alle Behörden-Stellungen in seiner Sitzung vom 15. 2. 1980 beschlußmäßig behandelt.
Daraufhin ist der Entwurf am 31. 3. 1980 entsprechend geändert und ergänzt worden.