Gemeinde Blankenbach

Begründung
zum Bebauungsplan "Au"
Gewerbegebiet

Stand: 09. Juli 2002

Habermehl + Follmann

Planungsbüro für Verkehrswesen
Weißkircher Str. 57 a
63110 Rodgau
Tel: 06106/8525-5 Fax: 852595

Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell
Freie Architekten u. Städteplaner
Rollingergasse 1
65432 Flörsheim/Main
Tel: 06145/50050 Fax: 500579

Bauleitplanung der Gemeinde Blankenbach
hier: Aufstellung des Bebauungsplanes "Au"

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlaß zur Durchführung
2. Übergeordnete Planungen
3. Geltungsbereich und Größe
4. Derzeitige Nutzung
5. Geplante Nutzung
6. Vorgesehene Bebauung
7. Textliche Festsetzungen
8. Erschließung
9. Naturschutzrechtliche Belange
10. Immissionsschutz
11. Flächenbilanz und Kostenschätzung

Anlage:
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Offenlegung
- Abwägung und Beschlußfassung
- Immissionsschutzgutachten
- Verfahrensschritte

1. Anlaß zur Durchführung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um lange Zeit anstehenden Bau- und Nutzungsabsichten des örtlichen Gewerbes entsprechen zu können.
Besonderes städtebauliches / landschaftspflegerisches Augenmerk soll auf die zukünftige Gestalt / Einbindung des Gesamtgebietes in den Siedlungsraum gelegt werden.
Weiterhin soll im Westen des Gebietes ein neuer Festplatz mit Aufstellungsmöglichkeit von Wertstoffcontainern gesichert werden.

Es soll erreicht werden:

- Günstige flächenmäßige Aufteilung für die einzelnen Gewerbetreibenden, nach Lage und gewünschtem Grundstückszuschnitt (Parzellen von ca. 900 qm - 4000 qm)
- flächensparende und orientierungsgünstige Erschließung
- gute gestalterische Einbindung in die Situation (Dachlandschaft - Ortsrandsituation - ruhiges Erscheinungsbild)
- landschaftsgerechte Eingrünung sowie umweltschonende Oberflächenwasserbehandlung
- Entwicklung in zwei Bauabschnitten

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Region Bayerischer Untermain (7.83)

- Gewerbliche Bauflächen im Planungsgebiet vorgesehen (maßvolle Entwicklung)
- Landschaftliches Vorbehaltungsgebiet
- Kahlgrund = Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung; Schöllkrippen / Mömbris (nächste Kleinzentren)

2.2 Flächennutzungsplan
Das Planungsgebiet ist als GE / GEb im Flächennutzungsplan bezeichnet (1975 / Änderung 1997). Westlich ist der Festplatz sowie ein Wertstoffcontainerplatz dargestellt. Die geplante Ausweisung der Flächen weicht in ihrer Nutzungsbestimmung geringfügig vom derzeitigen FN-Plan ab. Der FN-Plan wurde im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan abgestimmt.

2.3 Sonstige Bauleitpläne
An das Planungsgebiet grenzt östlich z. Zt. lediglich der B-Plan "Eichenberger Weg" (1971) mit einem Allgemeinen Wohngebiet an.

3. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die westliche Ortsgrenze Blankenbachs, welche vorwiegend als Wohngebiet genutzt wird (Flächennutzungsplan = WA).
Im Norden begrenzt die St 2305 den Planungsbereich; jenseits der Staatsstraße befindet sich der örtliche Kindergarten sowie das Feuerwehrgerätehaus.
Westlich ist zwischen Planungsgebiet und Ortslage vom Gemeindeteil Erlenbach landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Süden wird die zu überplanende Fläche von bewaldeten Ausläufern des Spessarts (hier: Landschaftsschutzgebiet [Flächennutzungsplan]) tangiert.
Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Planungsgebietes:
Flurstück-Nr. 589, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608 TF, 609, 610, 611, 612, 613, 615 TF, 616 TF, 617 TF, 619, 620, 621 TF, 1679, 1680, 1681, 1682, 1686 TF, 1687 TF, 1688 TF, 1689 TF, 1675 TF, 1676 TF, 1677 Tf und 1678 TF.
Die Größe des Gesamtgebietes beträgt ca. 5 ha.

4. Derzeitige Nutzung

Der gesamte Planungsbereich wird z. Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt; geringe Bestände an altem Obstbaumgehölz sind vorhanden.

5. Geplante Nutzung

- Es wird ein GE-, GE-b-Gewerbegebiet nach § 8 BNVO (§ 8.1, 8.2, 8.3, BNVO) in zwei Bauabschnitten zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Blankenbach geplant. Dabei sollen die südlichen, den Hang ansteigende Parzellen 609 / 610 / 611 / 612 / 613 / 619 / 620 zu späterem Zeitpunkt (mittel- bis langfristig) besiedelt werden.
- Pro Grundstücksparzelle werden gemäß § 8.3.1 BNVO Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter zugelassen (pro 1000 m² Grundstücksfläche ist nur 1 WE zulässig).
- Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.
- Zwischen Plangebiet und vorhandener Wohnbebauung wird ein Grünzug von ca. 30 m Breite ausgewiesen.
- Im Westen soll der neue Blankenbacher Festplatz mit Aufstellungsmöglichkeit von Wertstoffcontainern angelegt werden. Zu den jeweiligen Festen wird ein KFZ-Stellplatzbedarf von 50 Stellplätzen geschätzt. Diese sind problemlos auf dem Festplatzgelände im Bedarfsfalle nachzuweisen.

6. Vorgesehene Bebauung

Die zugelassene Bebauung wird durch Baugrenzen (vermaßte "Baufenster") in der Fläche geregelt. Zwischen den Baufenstern sind Freihaltezonen dargestellt, die eine deutliche Untergliederung des Planungsgebietes vermitteln.
Die mögliche Höhenentwicklung der zulässigen Gebäudekörper ist durch die Kennzeichnung von maximal zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen in den jeweiligen "Baufenstern" geregelt. Es werden nur geneigte Dächer in vorgeschriebener Dachneigung zugelassen. Flachdächer sind ausnahmsweise als begrünte Flachdächer bis 50 m² zulässig. Die Dacheindeckungen sind nur in ziegelroten Materialien zulässig. Durch die beschriebenen Festsetzungen soll ein homogener und gestalterisch auf die ländliche Struktur der Umgebung eingehender Gesamteindruck erzeugt werden.
An den Rändern des Planungsgebietes werden Gebäudekörper mit steilerer Dachneigung und schmaler Gebäudetiefe zugelassen, die gemäß planungsrechtlichen Festsetzungen vorzugsweise den im Gebiet zulässigen Wohnnutzungen zuzuordnen sind.
Durch diese gebietsbegrenzende Bebauung soll ein geschlossener räumlicher Charakter erstellt werden (vgl. dörfliche Ortsrandstrukturen mit Scheunengürteln).

7. Textliche Festsetzungen

Die "Textlichen Festsetzungen" zu den zeichnerischen Darstellungen sind bindende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie teilen sich in planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBO und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB auf.
Die "Textlichen Festsetzungen" auf dem Plan sollen helfen, das Baugebiet den heutigen Anforderungen entsprechend zu gestalten. Alle einzelnen Festsetzungen hier aufzuführen und zu begründen wird nicht für erforderlich gehalten, da diese sich weitgehend aus dem Text heraus erklären.

8. Erschließung

a) Verkehrlich
Die Erschließung des Baugebietes ist über die St 2305 gesichert (externe Erschließung von St 2305); zur Zeit (Juni '98) wird im Rahmen des Ausbaus der St 2305 die Gebietserschließung hergestellt.

b) Wasser / Entwässerung / Energie
Die Erschließung der Bauflächen in Bezug auf die Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizität und verkehrliche Erschließung ist gesichert. Änderungen sind nicht erforderlich. Für die zusätzliche Bebauung sind entsprechende Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung in privater Regie herzustellen.

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die FWS-Hörstein (Zentralverband Fernwasserversorung Spessartgruppe).
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über den ZAK (Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund).
  Es ist ein Trennsystem vorgesehen / Oberflächenwasser soll als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) wiederverwendet werden.
- Die Löschwasserversorgung ist gesichert (1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std.). Es werden 2 Hydranten an geeigneter Stelle (siehe Stellungnahme Kreisbrandinspektion) im Rahmen der Ausbauplanung vorgesehen.
- Regenwasserableitung
  Das anfallende Regenwasser (unverschmutzt oder geringfügig verschmutzt) wird über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Regenwasserrückhalteanlage oder in den offenen Entwässerungsgraben geleitet. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) ist zulässig. Die Anlagen werden durch einen Überlauf an den gebietsinternen Regenwasserkanal angeschlossen. Wasserrechtliche Erlaubnisse werden im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Landratsamt abgestimmt. Das bergseitig anfallende Oberflächenwasser wird durch Gräben am südlichen und westlichen Rand des geplanten GE-Gebietes, sowie parallel zur Erschließungsstraße abgeführt. Eventuelle Hang- und Schichtenwässer, die im Zuge der Baumaßnahmen offen gelegt werden, müssen gesondert abgeleitet werden. Eine Einleitung in die Kanalisation ist dabei nicht statthaft.
- Die Energieversorgung erfolgt über die ÜWU (Stromlieferungsvertrag auf weitere 18 Jahre).
- Eine Gasversorgung (Main-Spessart-Gas) ist für 1999 ff. geplant (ab 1999 ist die notwendige Hochdruckleitungs-Planfeststellung vermutlich erfolgt.

9. Naturschutzrechtliche Belange

Das geplante Gewerbegebiet sowie der Festplatz wird allseitig durch einen intensiv zu begrünenden Pflanzstreifen (in Teilen öffentliches Grün) als Übergang zu der offenen Landschaft umgrenzt. Parallel zur St 2305 sind Hochstammpflanzungen vorgesehen. Zwischen der bebauten Ortslage und dem Planungsgebiet wird im Nordosten ein ca. 30 m breiter privater Grünstreifen vorgesehen. Der zentrale Platz in Mitte des Planungsbereiches erhält als grünräumliche Dominante eine Bepflanzung mit 8 Hochstämmen.
Der vorhandene offene Graben wird als Regenwassergraben um das Gebiet herumgelegt und an die Kahl angeschlossen. Das Regenwasser wird soweit es nicht im Gebiet versickert (siehe Befestigungsvorschrift für Freiflächen → planungsrechtliche Vorschriften) über einen Regenwasserkanal ebenfalls an die Kahl angeschlossen. Die Flächen im Planungsgebiet werden z. Zt. landwirtschaftlich intensiv genutzt; ein geringer Streuobstbestand ist vorhanden. Alle Baumfällungen müssen durch eine Neupflanzung gemäß Pflanzliste ausgeglichen werden (siehe planungsrechtliche Festsetzungen). Weitere Ausgleichsflächen werden außerhalb des Gebietes auf der gemeindeeigenen Fläche (Grundstück 1673 - Gemarkung Kleinblankenbach) nachgewiesen (ca. 4530 qm). Die Ausgleichspflanzungen werden in gesondertem Plan dargestellt und sind dem Anhang beigefügt.

10. Immissionsschutz

Für das Planungsgebiet "Au" wurde eine "Schalltechnische Untersuchung" durch das Büro SEIB-Ingenieur-Consult GmbH, Würzburg erarbeitet.
Für jeden Teilbereich des Planungsgebietes (GE+GEb) werden darin zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel angegeben. Für das GEb-Gebiet gelten die Orientierungswerte eines Mischgebietes nach DIN 18005, Blatt 1. Die Werte sind verpflichtend und Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Der Begründung ist das Gutachten angehängt.

11. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Gesamtgröße	ca. 49.770 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.050 qm
Festplatz incl. Eingrünung	ca. 3.650 qm
Nettobauland	ca. 33.000 qm
private Grünfläche	ca. 5.050 qm
öffentliche Grünfläche	ca. 2.000 qm
öffentliche Grünfläche außerhalb - Ausgleichsfläche	ca. 4.530 qm

Kostenschätzung

			EP	GP
Straße (Asphalt)	5140	qm	270,00 DM	1.387.800,00 DM
Parkplatz (Rasenfugenpflaster, incl. 8 Bäume)	903	qm	270,00 DM	243.810,00 DM
Festplatz (Schotterrasen, incl. Pauschale für Einebnung)	3677	qm	40,00 DM	147.080,00 DM
öffentliches Grün	775	qm	15,00 DM	11.625,00 DM
+ Bäume	23	St.	400,00 DM	9.200,00 DM
Graben	2000	qm	pauschal	5.000,00 DM
Schmutzwasserkanal, mittlere Tiefe 3.0 m	345	lfm	860,00 DM	296.700,00 DM
Regenwasserkanal	345	lfm	860,00 DM	296.700,00 DM
Beleuchtung	27	St.	2.000,00 DM	54.000,00 DM
Zwischensumme				**2.451.915,00 DM**
zzgl. Planungskosten			**10%**	**245.191,50 DM**
Zwischensumme				**2.697.106,50 DM**
zzgl. Mehrwertsteuer			**16%**	**431.537,04 DM**
Gesamtsumme				**3.128.643,54 DM**

Gemäß der §§ 2 (1) und 10 BauGB beschließt der Gemeinderat Blankenbach in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan "Au" als Satzung.

Aschaffenburg, den 05.05.05

Entwurfsverfasser

Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell

.....

Blankenbach, den 23. MAI 2005

Auftraggeber

Der Erste Bürgermeister der
Gemeinde Blankenbach

.....

Bauleitplanung der Gemeinde Blankenbach
Aufstellung des Bebauungsplanes "Au"
hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden:

a) Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
b) Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau
c) Überlandwerk Unterfranken, Würzburg
d) Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg
e) Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Aschaffenburg / Karlstadt
f) Bayer. Forstamt, Schöllkrippen
g) Gasversorgung Main-Spessart GmbH, Aschaffenburg
h) Bergamt Nordbayern, Bayreuth
i) Straßenbauamt, Aschaffenburg
j) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg
k) Landesbund für Vogelschutz e.V., Aschaffenburg
l) Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Aschaffenburg
m) Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Schöllkrippen
n) Deutsche Telekom, Bamberg
o) Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Aschaffenburg
p) Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Aschaffenburg
q) Handwerkskammer Unterfranken, Aschaffenburg
r) Bayer. Bauernverband, Würzburg
s) Landratsamt Aschaffenburg, Natur- und Landschaftsschutz
t) Landratsamt Aschaffenburg, Fachtechnische Stellungnahme - Immissionsschutz
u) Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion