GEMEINDE BLANKENBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"ERLENBACH - KAHLGRUNDSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

INF	Seite	
BE	GRÜNDUNG	
A.	Erfordernis der Planung	3
В.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
C.	Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D.	Nutzung und Größe des Plangebietes	3
E.	Erschließung	4
F.	Bebauung	5
G.	Grünordnung	5
Н.	Immissionsschutz	6
1.	Bodenordnung	6
VE	RFAHREN	
ī.	Aufstellungsbeschluss	7
П.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes	7
111.	Bürgerbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange	7
IV.	Öffentliche Auslegung	10
V.	Satzungsbeschluss	11

ANLAGEN

Ausschnitt Flächennutzungsplan

BEGRÜNDUNG

A. Erfordernis der Planung

An der Kahlgrundstraße = Staatsstraße 2305 etwa gegenüber der Zufahrt zum Ortsteil, dem Stadtweg, sind einige Häuser ohne ein ortsplanerisches Konzept entstanden. Zwischen der Bebauung liegen 3 unbebaute Grundstücke. Durch einen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung dieser Grundstücke geschaffen werden und damit die Entwicklung dieses Siedlungssplitters abgeschlossen werden.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf vom Oktober 1999 mit der Ausweisung "MD = Dorfgebiet"
- 2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.2000 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage

Nordwestlich der Kahlgrundstraße im Ortsteil Erlenbach zwischen der Straße und der Kahl.

2. Abgrenzung

Nordwest - Nordwestgrenzen der Fl.Nr. 1872, 1868, 1867

Nordost - Nordostgrenzen der Fl.Nr. 1867

Südost - Südostgrenzen der Fl.Nr. 1872, 1868, 1867

Südwest - Südwestgrenze der Fl.Nr. 1872

3. Beschaffenheit des Plangebietes

Flächen mit geringem Gefälle zur Kahl, Höhenlage ca. 186 m bis 189 m über NN.

Die Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Überschwemmungsgrenze der Kahl durchläuft das Plangebiet.

Die Flächen befinden sich in der Schutzzone "Naturpark Spessart"

D. Nutzung und Grösse des Plangebietes

MD _B - Eingeschränktes Dorfgebiet	0,20 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,15 ha
Verkehrsflächen	<u>0,01 ha</u>

Gesamtfläche im Geltungsbereich 0,36 ha

E. Erschließung

1. Straßen und Wege

Zufahrt von der Kahlgrundstraße in der Mitte des Plangebietes. Ein 3,50 m breiter Stichweg mit einer Aufweitung am Ende. Keine Einzelzufahrt von der Staatsstraße.

2. Strassenlänge und Fläche

	Breite/m	Länge/m	Fläche/m²
Stichweg Aufweitungen und Ausrundungen	3,50	26	91
•			110

3. Abwasserbeseitigung

Der Hausanschluss ist bereits in den Grundstücken verlegt mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Die Abwässer der Gemeinde werden zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kahlgrund geführt.

4. Niederschlagswasser

Auffangen in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Das Überlaufwasser der Zisternen kann punktuell zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden. Die Anbindung des Überlaufes an die Kanalisation wird zugelassen.

5. Oberflächenwasser, Grundwasser

Bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude zu treffen "weisse Wanne".

Quell- und Drainagesammelwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

6. Wasserversorgung

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe mit Sitz in Hörstein. Der Hochbehälter Kalberg für das Versorgungsgebiet liegt auf ca. 250 m ü/NN. Höchste Lage im Plangebiet etwa 189 m ü/NN.

7. Stromversorgung

Überlandwerk Unterfranken AG.

8. Gasversorgung

Ist in Planung der Gasversorgung Main-Spessart GmbH.

9. Abfallbeseitigung

Landkreis Aschaffenburg.

F. Bebauung

1. Geplante Bebauung

Bildung einer Hausgruppe um den Stichweg. Zwei giebelständige Wohnhäuser an der Kahlgrundstraße nehmen die Firstrichtung des benachbarten Baubestandes auf. Zwei traufständige Wohnhäuser bilden den Abschluss der Gruppe.

Bauform I + D = 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze.

Dachneigung 40° - 46°.

2. Baubestand

4 Wohngebäude mit unterschiedlichen Bauformen I + D und II.

G. Grünordnung - siehe Festsetzungen Grünordnungsplan

Freiflächengestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Stellflächen

Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Einfriedungen

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

Pflanzgebot Hausbaum

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Bepflanzungen am Übergang zur offenen Landschaft.

Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

H. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen Staatsstraße 2305 Berechnung des Beurteilungspegels

Spalte	Spalte 1			2	3
Zeile	Zeile VERKEHRSWEG			2305	
				tags	nachts
	DTV 1995 Kfz/24h			9.149	
	DTV 2015 = DTV 1995x1,17			10.704	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4			0,06	0,008
2	M K			642	86
3	LKW-Anteil p		%	9,36	
4	L _{m25}		dB	67,90	59,10
5	$\Delta L_{Stg} =$:<5%	dB 0)
6	ΔL _{StrO} Asphaltbeton		dB	- 0,5	
7	$\Delta L_{\rm V}$ 50 km $\Delta L_{\rm K}$		dB	- 4,26	
8			dB	0	
9	L _W .			63,14	54,34
10	Δ s,l	14 m	dB	+ 3,15	
11				66,29	57,49
12	Δ s,l	37 m	dB	- 2,10	
13				61,04	52,24
14	Δ s,I 50 m dB		- 3,	- 3,87	
15				59,27	50,47

Der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts für eingeschränktes Dorfgebiet wird überschritten. Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt.

I. Bodenordnung

Voraussetzung für die Bebauung ist eine Neuordnung der Grundstücke.

Vorschlag im Bebauungsplan:

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 1872 und 1867 erhalten je einen Bauplatz an der Kahlgrundstraße und einen Weg als Verbindung zu den Restgrundstücken (Flächen für die Landwirtschaft).

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1868 erhält 2 Bauplätze im rückwärtigen Bereich mit Verbindung zum restlichen Grundstücksteil (Fläche für die Landwirtschaft).

VERFAHREN

27.06.2000 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss

II. 27.06.2000 Der Gemeinderat billigt den Planentwurf vom 26.06.2000 mit der

Maßgabe der Firstdrehung - giebelständig.

Die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher

Belange werden angeordnet.

III. 19.09.2000 Der Gemeinderat behandelt das Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach

§ 3 Absatz 1 BauGB und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher

Belange.

Für den Bebauungs- und Gründordnungsplanentwurf "Erlenbach-Kahlgrundstrasse" in der Fassung vom 18.07.2000 wurde in der Zeit vom 07.08.2000 bis einschliesslich 21.08.2000 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt Nr. 15 vom 27.07.2000 der VG Schöllkrippen hingewiesen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch das Architekturbüro Schäffner, Aschaffenburg mit Schreiben vom 25.07.2000.

- A) Seitens der Bürger werden keine Einwendungen vorgebracht.
- B) Nachfolgende Bedenken und Anregungen wurden seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

1. Landratsamt Aschaffenburg

Bauamt, unter Naturschutzbehörde, untere Immissionsschutzbehörde 31.08.2000 Keine Bedenken.

2. Landratsamt Aschaffenburg,

Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger

07.08.2000

Keine Einwendungen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz, Aussenstelle Würzburg, Abt. Vorund Frühgeschichte wurde beteiligt.

Landratsamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband Keine Einwendungen.

05.09.2000

Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde

10.08.2000

Aufgrund der Stellungnahme der "Unteren Naturschutzbehörde" und der "Höheren Landesplanungsbehörde" bestehen keine Bedenken.

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

21.08.2000

Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird sichergestellt.

2. Abwasserbeseitigung

Bei der Fortschreibung des Kanalisationsentwurfes und auch der Berechnung des Gesamtspeichervolumens für die Mischwasserbehandlung wird das Gebiet berücksichtigt.

Die Abwasserbeseitigung wird sichergestellt.

3. Niederschlagswasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass wenn für die Versickerung die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht greift, ein eigenes wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt zu beantragen ist.

4. Oberflächenwasser/Überschwemmungsgebiete

Die dargestellte festgesetzte Überschwemmungsgrenze entspricht einem Hochwasserabflussereignis von HQ₃₀ bis HQ₄₀. Für ein HQ₁₀₀ wird sich die Überschwemmungsgrenze etwa an der nordwestlichen Baugrenze der geplanten Bebauung einstellen. Diese geschätzte Grenze wird dargestellt und erläutert. Die weitgehende Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude ist gegeben, wenn die Gebäudeöffnungen mindestens 2,50 m über der Oberkante der Kahluferböschung (gemessen in Verlängerung der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1867) liegen. Nordwestlich der Baugrenzen dürfen keine Auffüllungen und keine Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser aufschwimmen und abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, vorgenommen werden.

Die geschätzte Überschwemmungsgrenze HQ₁₀₀ wird in den Plan aufgenommen und die weiteren Forderungen werden in die Legende bzw. in die Begründung aufgenommen.

6. Landratsamt Aschaffenburg, Abt. Gesundheitswesen Keine Bedenken.

23.08.2000

7. Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Frankfurt

Nach telefonischer Auskunft am 11.09.2000 bestehen keine Bedenken.

8. Bayerischer Bauernverband, Würzburg Keine Bedenken.

18.08.2000

- 9. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Aschaffenburg-Karlstadt Es wurde keine Stellungnahme abgegeben, sodass vom Einverständnis ausgegangen wird.
- **10.** Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth Belange des Amtes werden nicht berührt.

02.08.2000

11. + 12. Bayernwerk Netz GmbH zuständig für ÜWU AG

Die Leitungsführung sowie die hierzu notwendigen Festsetzungen werden im Planentwurf bzw. in die Legende aufgenommen.

Der Leitungsausübungsbereich berührt nur im Randbereich die landwirtschaftlichen Flächen. Unabhängig davon wird die gewünschte Festsetzung in die Legende aufgenommen.

"Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerke Unterfranken AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die ÜWU AG die detaillierten Baupläne."

13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,

Aussenstelle Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte

O2.08.2000

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern ist in der Legende enthalten.

14. Strassenbauamt Aschaffenburg

25.08.2000

Die Hinweise "Berechnung des Beurteilungspegels nach dem Prognosejahr 2015" werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Bezeichnung St 2305 statt AB 2 wird eingetragen. Das Strassenbauamt erhält eine genehmigte Fassung des Bebauungsplanes. Der Einmündungsbereich soll bis zu einer Tiefe von 5 m in einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden. Der Einmündungsbereich soll dann, wie im Bebauungsplan vorgeschlagen, mit 3,5 m auslaufen. Sollte das Strassenbauamt dieser Gestaltung nicht zustimmen, ist der Einmündungsbereich im Bebauungsplan nach Maßgabe des Strassenbauamtes anzulegen.

15. ZV Fernwasserversorgung Spessartgruppe

24.08.2000

Keine Einwände.

Beim Ausbau der Staatsstrasse in Erlenbach wurden zwischen Haus Nr. 4 und Haus Nr. 10 zwei Hausanschlüsse erstellt.

16. ZV Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris

Nach telefonischer Auskunft am 11.09.2000 bestehen keine Bedenken.

17. Kreisbrandinspektion

31.07.2000

- 1. Es handelt sich um Gebäude geringer Höhe, bis zu einer Fussbodenhöhe von 7 m über Gelände.
- 2. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt und die Richtlinien und Arbeitsblätter werden beachtet.
- 3. Die Zufahrt hat eine Breite von 3,5 m und wird die Achslast von mindestens 10 to aufnehmen können. Die Anlage einer Wendeplatte ist nicht erforderlich.
- 4. Freileitungen, welche die Bauflächen berühren, sind nicht vorhanden.
- 5. Die Sirenenanlage wird auf eine sichere Beschallung des neuen Baugebietes überprüft.
- 6. Abweichungen von den Brandschutzanforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen (bei Freistellung müssen die Anforderungen erfüllt sein).

Abschließende Beschlüsse:

- 1. Das Bauatelier Schäffner, Aschaffenburg wird beauftragt, die vorgenannten Beschlüsse in den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erlenbach-Kahlgrundstrasse" nebst Begründung einzuarbeiten.
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorlage des überarbeiteten Planentwurfes die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- IV. 27.11.2000 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.10.2000 bis einschließlich 16.11.2000 statt.

 Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis zur Kenntnis.
 - 1. Träger öffentlicher Belange
 - 1.1 e-on Netz GmbH, Marktheidenfeld,

Schreiben v. 15.11.00

Die e-on Netz GmbH ist Pächterin der Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Überlandwerk Ufr. AG.

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende 20 kV-Freileitung ist im Bebauungsplan eingezeichnet. Somit bestehen seitens der e-on Netz GmbH keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.2 Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbauamt,

Schreiben v. 15.11.00

Seitens des Landratsamtes, Kreisbauamt, werden keine Bedenken und Anregungen zum vorgelegten Bebauungsplan vorgebracht.

2. Anregungen der Bürger

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Nachdem gegen den ausgelegten Bebauungsplanentwurf keine Anregungen vorgebracht wurden, ist keine Ergänzung bzw. Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich. Das Verfahren kann mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden.

V. Satzungsbeschluss

27.11.2000 Der Gemeinderat Blankenbach beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.93 (GVBI. S. 65) den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erlenbach-Kahlgrundstraße" i. d. F. vom 29.09.2000, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Aufgestellt:

Architekten

Dipl. Ing. Wolfgang und Martin Schäffner Wilhelmst aße 59, 63741 Aschaffenburg Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, ergänzt,

18.07.2000 29.09.2000

ergänzt,

27.11.2000

Anerkannt:

Blankenbach, 20. Dez. 2000

