GEMEINDE BLANKENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
BORNFELD – IM BODEN
ÄNDERUNG 1

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A.	Anlass und Erfordernis der Änderung	3
B.	Ziele der Änderung	3
C.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
D.	Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
E.	Nutzung und Größe des Plangebietes	4
F.	Erschließung	4
G.	Gewässer – Überschwemmungsgebiet	5
H.	Bebauung	6
I.	Art und Umfang der Änderung	6
J.	Immissionsschutz	9
K.	Umweltbericht	10

VERFAHREN

I.	Änderungsbeschluss des Gemeinderates und Anordnung der Durchführung	11
II.	Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB und ordnet die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB an	11
III.	Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB, der öffentlichen Auslegung und fasst den Satzungsbeschluss	11

Anlagen

1. Untersuchungen zum Schallschutz von Straßenlärm aus der Staatsstraße 2305 vom Jahre 1996
2. Der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates vom 01.12.08
3. Der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates vom 02.03.09

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden" wird das Baulandumlegungsverfahren durchgeführt. Umlegungsstelle ist das Vermessungsamt Aschaffenburg.

Bei der Erörterung der Umlegungsstelle mit den Grundstückseigentümern haben sich Änderungen der Grundstücksaufteilung und der Bebauung ergeben.
Wesentlich ist, dass anstelle der 15 Reihenhäuser im oberen Teil des Plangebietes Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen.

Durch eine Änderung des Bebauungsplanes wird dem Ergebnis der Erörterung entsprochen. Es entsteht eine Auflockerung der Bebauung. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die Festsetzungen und Hinweise der aktuellen Entwicklung angepasst.
Für den Bürger entstehen größere Nutzungsmöglichkeiten und klare Regelungen.

Die Straßenführung und die Straßenbreiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden als ein wesentlicher Grundzug der Planung beibehalten.

B. ZIELE DER ÄNDERUNG

- Das Ergebnis der Erörterung im Baulandumlegungsverfahren wird berücksichtigt.
- Einzel- und Doppelhausbebauung statt der Reihenhäuser im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.
- Aktualisierung der Festsetzungen und Hinweise in der Legende des Bebauungsplanes.

C. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, der am 29.06.1998 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 04.08.08 zur Änderung des Bebauungsplanes.

D. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage
   Östlicher Bebauungsrand des Ortsteiles Erlenbach,
   südlich der Kahlgrundstraße/Staatsstraße 2305

2. Abgrenzung

Im Nordwesten	- Grundstücke Fl.Nr. 1814, 1810, Weg Fl.Nr. 1663, Teilfläche Fl.Nr. 1695
Im Nordosten	- Teilflächen Fl.Nr. 1695 bis Fl.Nr. 1691, Teilflächen Weg Fl.Nr. 608, Fl.Nr. 1664 – 1666
Im Südosten	- Teilflächen Fl.Nr. 1666, Weg Fl.Nr. 1663, Weg Teilfläche Fl.Nr. 1661/1
Im Südwesten	- Teilfläche Weg Fl.Nr. 1661/1, Fl.Nr. 1822, Weg Fl.Nr. 1816, Fl.Nr. 1814/1 und 1814, 1810.

3. Beschaffenheit des Plangebietes

Nordwesthang von etwa 215 m bis 190 m über NN an der Kahlgrundstraße fallend.
Flacher Hang im unteren Bereich, steile Hangflächen mit 20 % bis zu 25 % im oberen Bereich.
Obstbaumbestand am mittleren Weg und im Süden.

E. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

WA – Allgemeines Wohngebiet	1,35 ha
MD_B – Eingeschränktes Dorfgebiet	0,27 ha
Öffentliche Grünfläche	0,02 ha
Verkehrsfläche	0,32 ha
Gesamtfläche im Geltungsbereich	1,96 ha

F. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen und Wege

Zufahrt von der Erlenbacher Straße mit einem Stichstraßen-System mit abgestuften Breiten.
Verbindung der Stichstraßen mit den angrenzenden Wirtschaftswegen.
Platzbildung im unteren Bereich mit einer Baumbepflanzung zur Gliederung der Fläche.
Fußwegverbindung zum Geh- und Radweg, der parallel der Kahlgrundstraße verläuft.
Die Erschließung mit Straßen und Wegen entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

2. Abwasserbeseitigung

Mischwasserkanäle zum Hauptsammler in den Kahlauen und von dort zur Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Kahlgrund in Mömbris-Brücken.

3. Niederschlagswasser
   Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen.
   Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wiederzuverwerten. Das Überlaufwasser der Zisternen ist flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vorher auf seine Eignung untersuchen zu lassen (Durchlässigkeit). Die Anbindung des Überlaufs der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

4. Schichten- und Handruckwasser
   Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadlose Ableitung nach Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

5. Oberflächenwasser
   Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadlose Ableitung nach Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

6. Quell- und Dränsammelwasser
   Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

7. Wasserversorgung
   Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser soll über eine Ringleitung erfolgen, die an die vorhandene Wasserleitung anschließt.
   Der Hochbehälter Kalberg für das Versorgungsgebiet liegt auf ca. 250 m über NN. Höchste Lage im Plangebiet etwa 210 m über NN.

8. Stromversorgung
   E-ON Bayern AG.

9. Gasversorgung
   Die Gasversorgung ist geplant. Eine Leitung liegt in der Erlenbacher Straße.

10. Abfallbeseitigung
    Landkreis Aschaffenburg.

G. GEWÄSSER – ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Am Westrand des Plangebietes verläuft der Erlenbach, Gewässer III. Ordnung.
Am Ende der Erlenbacher Straße, dem Beginn des Stadtweges bis über die Kahlgrundstraße ist das Gewässer verrohrt.
In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 04.01.1993 heißt es:
„Bei Verklausung der Verrohrung und beim Ablauf seltener Hochwässer kommen die bereits vorhandenen Wohngebäude (1 Wohnhaus und 1 Scheune) auf Grundstück Fl.Nr. 1814 im Überschwemmungsgebiet zu liegen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen".
Der Hinweis ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten und wird in den Änderungsplan übernommen.
Nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 22.09.08 und des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 08.10.08 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet des Erlenbaches für die Scheune auf dem Grundstück Fl.nr. 184, den geplanten Anbau auf Fl.Nr. 1814/1 sowie auf das Wohnhaus und die Nebengebäude auf Fl.Nr. 1822 erweitert. Die Baugrenzen werden auf den Baubestand und den geplanten Anbau an die Scheune auf Fl.Nr. 1814/1, der Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist, reduziert.

H. BEBAUUNG

1. Geplante Bebauung

Einzelhäuser I + S	15
Einzel- oder Doppelhäuser I + S	2 (4)
Doppelhäuser 2 = 4 Bauplätze I + S	4
	21 (23) Bauplätze

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält:

Einzelhäuser	8
Doppelhaus 1 = 2 Bauplätze	2
Reihenhäuser	15
	25 Bauplätze

Der Verzicht auf Reihenhäuser und die geringere Zahl der Bauplätze führen zu einer Auflockerung der Bebauung.

2. Vorhandene Bebauung

2 Wohnhäuser, 1 Scheune und Nebenanlagen im eingeschränkten Dorfgebiet.

I. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

1. Eingabe des Planes in die digitale Karte.

2. Art der baulichen Nutzung
MD_B – Eingeschränktes Dorfgebiet
bisher Dorfgebiet MD mit einer Einschränkung der Tierhaltung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO
WA-Gebiet bis 0,4 GRZ
MD_B-Gebiet bis 0,6 GRZ
bisher 0,4 WA und MD

3.2 Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO
Maßgebend sind die Baugrenzen
WA und MD_B-Gebiet bis 1,2 GFZ

3.3 Zahl der Geschosse
I + S = 1 Geschoss, 1 als Geschoss anzurechendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze
Bisher unterschiedliche Festsetzungen:
I + IS, I, II + IS, I.
II = 2 Geschosse, Satteldach, Dachneigung 30°-38°, Dachausbau nach BayBO
Wandhöhe bis 7,0 m über Straße
Bisher II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.4 Dachneigung 38° - 45°, gleiche Neigung bei Doppelhäusern,
bisher nur 45°.

3.5 Wandhöhen
Talseits bis 7,0 m, bergseits bis 4,0 m,
bisher bis 6,5 m und bis 3,5 m.

3.6 Präzisierung der Festsetzungen für Dachgauben, Quergiebel und zusätzlich Zwerchgiebel,
bisher nur die allgemeine Zulässigkeit benannt.

3.7 Begrenzung der Zahl der Wohnungen,
bisher keine Festsetzungen.
Grund: schmale Straße, Unterbringung der Stellplätze.

3.8 Festsetzungen für Geländeveränderungen,
bisher keine Festsetzungen.
Grund: besonders im oberen Bereich des Plangebietes ist das Gelände steil, so dass Geländeveränderungen zur Einhaltung der Wandhöhe notwendig werden.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Großräumige Baugrenzen,
bisher enge Baugrenzen um die vorgeschlagenen Gebäude.
Grund: größere Spielräume für die Gestaltung der Gebäude, Einschränkung der Befreiungen, mehr Freisteller.

4.2 Festsetzung der Firstrichtung der Wohngebäude,
bisher Darstellung der Firstrichtung in den vorgeschlagenen Gebäuden, keine Festsetzung.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Festsetzung für Nebenanlagen,
bisher keine Festsetzung.

5.2 Garagen, Carports und Stellplätze
Festsetzungen über Anzahl und Größe der Stellplätze,
bisher keine Festsetzungen.

5.3 Garagen und Carports
Festsetzungen über Lage, Größe und Dachform,
Ausnahme für die Wandhöhe,
bisher keine Festsetzungen.

5.4 Dacheindeckung
Erweiterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, unzulässig sind Metalldeckungen und leuchtende Farben.

5.5 Immissionsschutz
siehe Abschnitt J der Begründung.

6. Grünordnung

6.1 Festsetzung Freiflächengestaltungsplan,
bisher keine Festsetzung

6.2 Festsetzungen zur Breite und Ausführung der Stellflächen,
bisher keine Festsetzung.

6.3 Erhaltung von Gehölzbestand,
bisher keine Darstellung und Festsetzung.

6.4 Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen,
bisher keine Festsetzung.

6.5 Abschirmung des Baugebiets durch Baum- und Strauchbepflanzung,
bisher keine Festsetzung.

6.6 Baumbepflanzung in der Nähe von Versorgungsleitungen,
bisher keine Festsetzung.

7. Ergänzung der Hinweise

- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet des Erlenbaches
- Böschungen,
- Schichten- und Hangdruckwasser,
- Oberflächenwasser,
- Quell- und Dränsammelwasser,
- Niederschlagswasser,
- Dachflächen,
- Bodenfunde,
- Solarenergie,
- Immissionen der Staatsstraße,
- Niederspannungskabel der E-ON Bayern
  außerhalb des Geltungsbereiches

J. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen am Rand des Plangebietes

1. Staatsstraße 2305
   Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005

Spalte	1			2	3
Zeile	VERKEHRSWEG			ST 2305	
				tags	nachts
	Zählstelle			59219401	
	DTV 2005 Kfz/24h			8518	
	M 2005		Kfz/h	493	78
1	*M* 2020 = *M* 2005 x 1,11		Kfz/h	547	87
2	LKW-Anteil *p*		%	5,1	7,0
3	L_{m25}		dB	66,2	58,7
4	ΔL_{Stg}	=< 5 %	dB	0	
5	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB	- 0,5	
6	ΔL_{v}	**70 km**	dB	- 2,4	- 2,2
7	ΔL_{K}		dB	-	
8	$L_{W'}$		dB	63,3	56,0
9	Δ s,l	23 m	dB	+ 0,8	
10			dB	64,1	56,8
11	Δ s,l	50 m	dB	- 3,8	
12			dB	59,5	52,2
13	Δ s,l	75 m	dB	- 6,3	
14			dB	57,0	49,7
15	Δ s,l	100 m	dB	- 8,2	
16			dB	55,1	47,8
17	Δ s,l	130 m	dB	-9,9	
18				53,4	46,1
19	Δ s,l	160 m		11,3	
20			dB	52,0	**44,7**

Der schalltechnische Orientierungswert beträgt für allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
Der Orientierungswert wird für das Plangebiet bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 70 km in einem Bereich bis 160 m von der Staatsstraße überschritten.
Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

„Die Untersuchung zum Schallschutz des Baugebiets vor Straßenlärm aus der Staatsstraße 2305“ des Architekten Erwin Stürmer vom Februar 1996 wird als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Die Untersuchung führte zum Ergebnis, dass für den aktiven Lärmschutz eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,33 m erforderlich ist. Aus gestalterischen Gründen ist eine Lärmschutzwand städtebaulich nicht vertretbar. Der Gemeinderat hat dieser Beurteilung zugestimmt, so dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine Lärmschutzwand zeigt.

K. UMWELTBERICHT nach Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB

I. Einleitung

1. Inhalt der Änderung
Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden" wird das Baulandumlegungsverfahren durchgeführt. Umlegungsstelle ist das Vermessungsamt Aschaffenburg.

Bei der Erörterung der Umlegungsstelle mit den Grundstückseigentümern haben sich Änderungen der Grundstücksaufteilung und der Bebauung ergeben.
Wesentlich ist, dass anstelle der 15 Reihenhäuser im oberen Teil des Plangebietes Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen

Durch eine Änderung des Bebauungsplanes wird dem Ergebnis der Erörterung entsprochen. Es entsteht eine Auflockerung der Bebauung. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die Festsetzungen und Hinweise der aktuellen Entwicklung angepasst.
Für den Bürger entstehen größere Nutzungsmöglichkeiten und klare Regelungen.

Die Straßenführung und die Straßenbreiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden als ein wesentlicher Grundzug der Planung beibehalten.

Flächengröße wie im rechtsverbindlichen Plan 1,96 ha.

2. Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes durch die Immissionen des Verkehrslärms der Staatsstraße 2305.
  Die Untersuchung zum Schallschutz des Baugebiets vor Straßenlärm aus der Staatsstraße 2305" vom Jahr 1996 führte zum Ergebnis, dass für den aktiven Lärmschutz eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,33 m erforderlich ist. Aus gestalterischen Gründen ist eine Lärmschutzwand städtebaulich nicht vertretbar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan und die Änderung 1 zeigen keine Lärmschutzwand.
- Präzisierung der Festsetzungen zur Grünordnung.
- Festlegung der Geländeveränderungen.
- Hinweis Schichten- und Hangdruckwasser.
  Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadlose Ableitung nach Art. 63 BayWG wird hingewiesen.
- Hinweis Oberflächenwasser.
  Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadlose Ableitung nach Art. 63 BayWG wird hingewiesen.
- Hinweis auf die Nutzung der Solarenergie.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.
Die Änderung führt zu keinen negativen Umweltauswirkungen.

VERFAHREN

I. 04.08.2008
Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes und ordnet die Durchführung des Verfahrens an.

II. 01.12.2008
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und fasst Beschlüsse.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird angeordnet.
Der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates wird der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

III. 02.03.2009
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung und fasst den Satzungsbeschluss.
Der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates wird der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

Aufgestellt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 30.07.2008
ergänzt, 12.08.2008
ergänzt, 03.12.2008
ergänzt, 03.02.2009

Anerkannt:

Blankenbach, 30. MRZ. 2009