

GEMEINDE WESTERNGRUND

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"BETÄCKER"**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Begründung	
A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit	3
D. Art, Nutzung und Größe	3
E. Erschließung	4
F. Bebauung	4
G. Immissionsschutz	4
H. Grünordnung	5
I. Bodenordnung	5
Verfahren	
I. Aufstellungsbeschluß	5
II. Billigung des Planentwurfs	5
III. Träger öffentlicher Belange	5
IV. Bürgerbeteiligung	7
V. Öffentliche Auslegung	8
VI. Satzungsbeschluß	8
Anlage	
Ausschnitt FN-Plan	

Begründung

A. Anlaß

Bauvoranfragen für die Grundstücke Fl.Nr. 971, 972 und 35 wurden vom Landratsamt negativ beurteilt. Voraussetzung für eine Bebauung ist ein Bebauungsplan.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Ausweisung MD = Dorfgebiet für das Plangebiet.
2. Der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates vom 02.08.1996.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage
Südwestlicher Bebauungsrand des Ortsteiles Huckelheim zwischen Hombachstraße und Drehersberg.
2. Abgrenzung
Nord - Nordgrenze Fl.Nr. 970, Drehersberg Teilfläche Fl.Nr. 1047
Südost - Südostgrenze Fl.Nr. 970, Teilfläche Fl.Nr. 35,
Fl.Nr. 971, Teilfläche Fl.Nr. 973, Teilfläche Fl.Nr. 974
Südwest - Südwestgrenze Fl.Nr. 974, Drehersberg Teilfläche Fl.Nr. 1047
Nordwest - Drehersberg Teilfläche Fl.Nr. 1047
3. Beschaffenheit des Plangebietes
Nach Südosten fallender Hang mit einer steileren Böschung etwa am Südoststrand des Geltungsbereiches. Die Grundstücke werden zum Teil gärtnerisch genutzt.
Im Bereich der Fl.Nr. 974 befinden sich zusammenhängende Gehölzbestände, Wald grenzt an.
Höhenlage ca. 265 m - 270 m über NN.
Nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg im Schreiben vom 06.04.1993 zum Flächennutzungsplan befindet sich etwa 400 m südwestlich der Ortsmitte von Huckelheim eine spätmittelalterliche bis neuzeitliche Pinge, d.h. in der Nähe des Plangebietes. Im Plangebiet konnte keine Vertiefung festgestellt werden.
Die Schutzzone Naturpark Spessart grenzt im Südwesten an.

D. Art, Nutzung und Größe des Plangebietes

Eingeschränktes Dorfgebiet ME _B	0,33 ha
Straßenfläche	<u>0,07 ha</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich	0,40 ha

E. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die Straße Drehersberg, die im Plangebiet als Weg vorhanden ist, wird als Straße bis zu einer Wendepflanzung ausgebaut. Die Straße im bebauten Bereich ist mit etwa 4,0 m Breite befestigt. Im Plangebiet ist eine öffentliche Fläche mit einer Breite von 5,0 m vorhanden. Vorgeschlagen wird eine befestigte Breite von 4,0 m und ein Grünstreifen von 1,0 m.

2. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser der Baugrundstücke wird in einem Kanal entlang der unteren Grundstücksgrenzen zu einem Kanal entlang der Nordostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 35, der zur Hombachstraße verläuft, abgeleitet. Dieser Kanal nimmt auch die Straßenentwässerung Drehersberg auf.

3. Wasserversorgung

Erweiterung der Leitung im Drehersberg,
höchste Lage im Plangebiet ca. 270 m über NN,
Hochbehälter Huckelheim, Wasserspiegel 305 m über NN,
Fassungsvermögen 300 cbm.

4. Energieversorgung

- a. Stromversorgung durch das Überlandwerk Unterfranken AG.
- b. Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

5. Abfallbeseitigung zur Deponie des Landkreises.

F. Bebauung

5 giebelständige Einzelhäuser I + S = 1 Vollgeschoß zwingend,
1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß und
1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze,
Dachneigung 35° - 40°.

Die Dachneigung der vorhandenen Häuser nördlich des Plangebietes liegt bei 30°.

Die seitlichen Abstandsflächen für die Bebauung auf den schmalen Grundstücken Fl.Nr. 970 und 973 können bis auf 3,0 m vermindert werden.

G. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

H. Grünordnung siehe Festsetzungen

- Gehölzbestand erhalten,
- Hausbaum,
- Freiflächengestaltungsplan.

I. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung wird nicht für erforderlich gehalten.

Verfahren

I. Aufstellungsbeschluß vom 02.08.1996

II. Billigung des Planentwurfs und der Legende durch den Gemeinderat am 05.09.1996. Die Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind durchzuführen.

III. Der Gemeinderat behandelt am 29.11.96 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis:

1. Landratsamt Aschaffenburg, Schreiben v. 09.10.96
Bauabteilung, untere Naturschutzbehörde und untere Immissions-
schutzbehörde

Erhaltung des Grünbestandes auf Fl.Nr. 974. Die Kautionshöhe in Höhe von 5.000,- DM wird unter Hinweisen aufgeführt. Es ist Aufgabe des Landratsamtes im Baugenehmigungsverfahren, eine Kautionshöhe zu fordern.

2. Landratsamt Aschaffenburg, untere Denkmalschutzbehörde
und Kreisheimatpfleger, Schreiben v. 09.10.96

Siehe Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Nr. 14.

3. Regionaler Planungsverband.

Trotz Erinnerung am 18.10. und 08.11.96 steht die Stellungnahme noch aus. Einwendungen sind nicht zu erwarten.

4. Regierung von Unterfranken, Schreiben v. 16.10.96
Höherer Landesplanungsverband

Die Stellungnahme des Luftamtes wurde eingeholt.

- III. 5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben v. 16.10.96
1. Trinkwasserversorgung
Der Tiefbauplaner der Gemeinde wurde mit dem Nachweis der ausreichenden Versorgung beauftragt.
 2. Abwasserbeseitigung
Der Tiefbauplaner der Gemeinde wurde mit der Überarbeitung des Kanalisationsentwurfes beauftragt.
 3. Oberflächenwasser
Ein Hinweis auf Vorkehrungen gegen Oberflächenwasser ist in der Legende enthalten.
 4. Schichtenwasser
Nach der Überarbeitung des Büros Häfner-Öfner soll das Gebiet im Mischsystem entwässert werden.
6. Landratsamt, Abteilung Gesundheitswesen, Schreiben v. 18.09.96
- Keine Bedenken.
7. Deutsche Telekom, Schreiben v. 25.09.96
- Ein gesonderter Gehweg kann bei der Gesamtstraßenbreite von 5m nicht ausgewiesen werden. Möglich ist ein Pflasterstreifen. Die Festsetzungen werden hinsichtlich der Baumpflanzungen, die sich nur im privaten Bereich befinden, ergänzt (Hausbaum). Die weiteren Wünsche und Hinweise werden beachtet.
8. Bayer. Bauernverband, Schreiben v. 07.10.96
- Keine Bedenken.
9. Amt für Landwirtschaft, Schreiben v. 30.09.96
- Einverständnis.
10. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Schreiben v. 24.09.96
- Der südwestliche Teil des Plangebietes berührt die rechtskräftige Kupfer- und Silberfahrrerz-Verleihung "Aurora". Hierbei handelt es sich um Bergwerkseigentum. Es ist aber weder kurz- noch mittelfristig mit einem Abbau zu rechnen. Das Vorhaben wird hingenommen. Das Salzbergwerk Berchtesgaden erhält Abdruck dieses Schreibens.
11. Überlandwerk Unterfranken, Schreiben v. 23.10.96
- Beachtung der Hinweise und Wünsche.

III. 12. Bund Naturschutz,

Schreiben v. 24.10.96

Die Wendeplatte wurde an das Ende des Grundstücks gelegt, um eine Beeinträchtigung in der Mitte des Grundstücks zu vermeiden.

13. Forstamt Schöllkrippen,

Schreiben v. 04.10.96

Keine Bedenken.

14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenst. Würzb. Schreiben v. 26.09.96

In den Hinweisen der Legende ist die Meldepflicht von Bodenfunden ausgeführt worden. Die weitere vom Amt geforderte Auflage nach sachgerechter Ausgrabung des Bodendenkmals wird ergänzt. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auf spätmittelalterliche und neuzeitliche Pingen hingewiesen. Im Plangebiet konnten keine Bodenvertiefungen (Pingen) festgestellt werden. Als Lösung der vom Amt beschriebenen Problematik wird in die Legende aufgenommen, daß vor Inangriffnahme der Baumaßnahmen eine Ortseinsicht durch die untere Denkmalschutzbehörde stattfindet, um das Vorhandensein von Pingen zu überprüfen. Diese Auflage kann auch in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Auf mögliche Beeinträchtigungen bei der Bauwerksgründung wird aufmerksam gemacht.

15. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern,

Schreiben v. 06.11.96

Keine Bedenken.

IV. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen in der Gemeinde und in der Verwaltungsgemeinschaft in der Zeit vom 07.10. bis 21.10.1996 zur Einsichtnahme aus.

Der Gemeinderat behandelt das Schreiben der Eheleute Thomas und Silke Hufnagel vom 14.10.96 am 29.11.96 und 13.12.96 mit folgendem Ergebnis:

1. Abwasserkanal

Verlegung des Abwasserkanals auf die Südwestseite des Grundstücks im oberen Bereich und Anordnung des Vorschlages für die Garage auf der Nordostseite.

2. Legende

Nach der Bayer. Bauordnung, Artikel 6, Absatz 3 bezieht sich das Maß der Wandhöhe auf die natürliche oder von der Behörde festgelegte Geländeoberfläche. Die Festsetzung der Wandhöhe über natürlichem Gelände wird beibehalten. Für Geländeänderungen, Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern werden in der Legende 0,80 m ausnahmsweise zugelassen.

IV. 3. Dachgauben

Beibehaltung des Abstandes von 2,50 m vom Ortgang, um die Gaube nicht zu nahe an den Giebel zu rücken. Räume im Giebel können ohne Gauben durch Fenster belichtet werden.

4. Quergiebel

Ein Quergiebel, der fast die gesamte Länge des Gebäudes einnimmt, wirkt verunstaltend. Der Quergiebel muß sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Die Festsetzung mit 50 % wird beibehalten.

5. Garagen

Der Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie hat den Sinn, daß Fahrzeuge im Stauraum vor der Garage abgestellt werden können und nicht auf der Straße. Der Abstand von 5,0 m wird beibehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB durchzuführen.

V. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 10.02.97 bis einschließlich 10.03.97 öffentlich aus.

Überlandwerk Ufr. AG, Marktheidenfeld
Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Schreiben v. 24.02.97

Von den übrigen am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den Bürger wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

VI. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat Westerngrund beschließt in seiner Sitzung am 07.04.97 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.09.96/20.01.97 als Satzung.

Aufgestellt:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

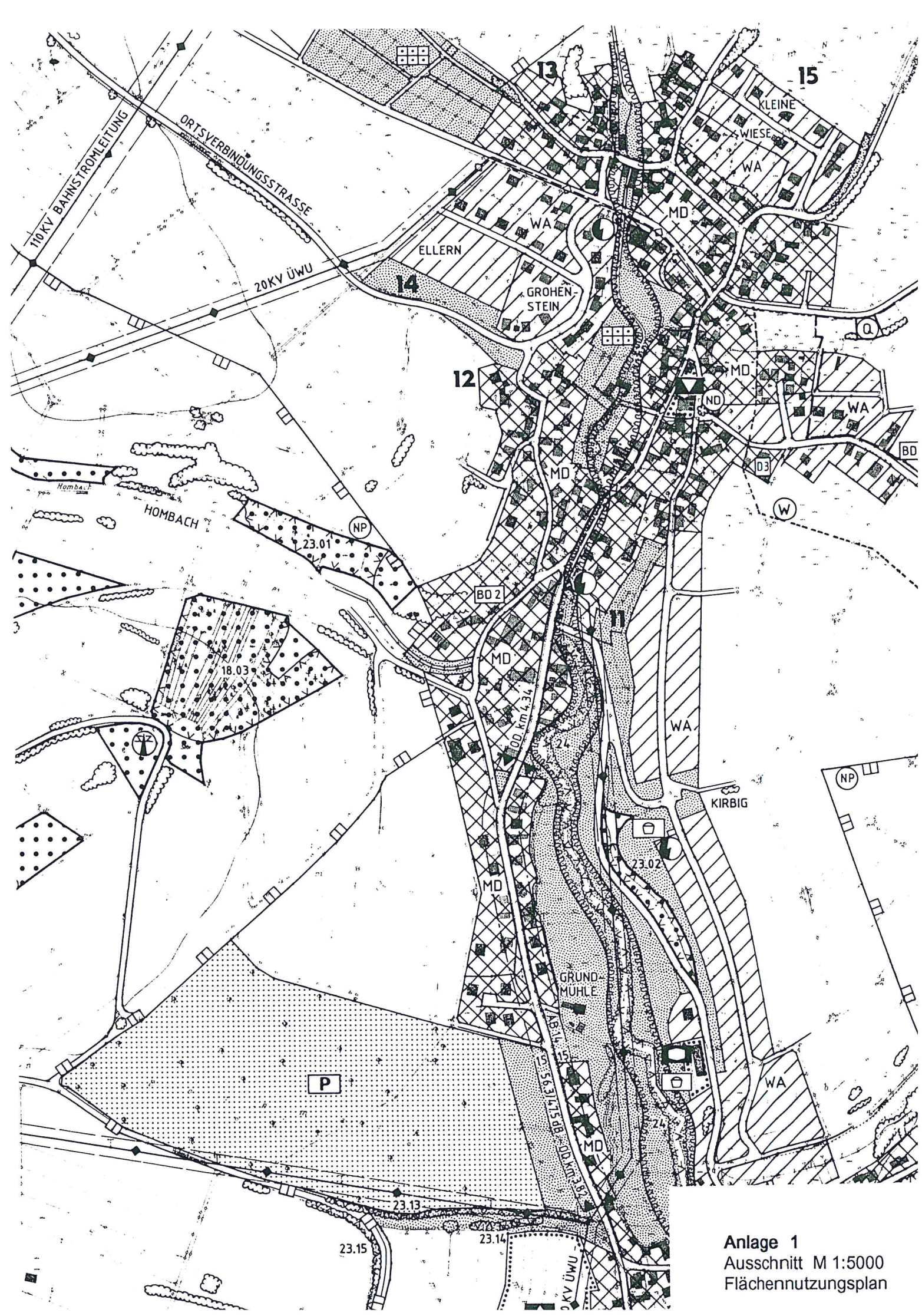
Aschaffenburg, 10.09.1996
ergänzt, 20.01.1997
ergänzt, 17.06.1997

Anerkannt:

Naumann



Westerngrund, 20. Juni 1997



Anlage 1
 Ausschnitt M 1:5000
 Flächennutzungsplan