

GEMEINDE WESTERNGRUND
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"ELLERN"

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit	3
D. Art der Nutzung und Größe des Planbereiches	3
E. Erschließung	4
F. Bebauung	5
G. Immissionsschutz	5
H. Grünordnung	5
I. Bodenordnung	5
VERFAHREN	
I. Aufstellungsbeschluß	6
II. Vorgespräche	6
III. Billigung des Planentwurfes	6
IV. Bürgerbeteiligung	6
V. Träger öffentlicher Belange	6
VI. Öffentliche Auslegung	9
VII. Satzungsbeschluß	9
ANLAGE	
I. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	7

BEGRÜNDUNG

A. Anlaß

Die Bereitstellung von gemeindlichen Baugrundstücken für Familien aus dem Ortsbereich.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan
2. Der Beschluß des Gemeinderates vom 07.10.97 zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage
Nordwestlicher Bauungsrand des Ortsteils Huckelheim zwischen der Straße Grohenstein und der Gelnhausener Straße.
2. Abgrenzung
Nord - Straße Am Grohenstein, Fl.Nr. 955
Ost - Ostgrenze Wegfläche Fl.Nr. 962/1
Süd - Gelnhausener Straße, Fl.Nr. 963
West - Westgrenze Graben, Fl.Nr. 989
3. Beschaffenheit
Nordosthang, Gefälle im Mittel 8 %, Höhenlage von ca. 275 m bis 285 m über NN, landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt Obstbäume. Im Westen verläuft eine 20-kV-Freileitung des ÜWU, der Ausübungsbereich berührt den Rand des Plangebietes.

D. Art der Nutzung und Größe des Planbereiches

Verteilung der Nutzungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA -	0.86 ha
2. Straßen und Wege	0.21 ha
3. Wasserfläche - Graben	0,03 ha
4. Öffentliche Grünfläche	<u>0,25 ha</u>
	1,35 ha

E. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die geplante Straße A bildet mit der vorhandenen Straße "Am Grohenstein" einen Ring, der 3 Bauzeilen erschließt.

Die Gesamtbreite der Straße A kann in 5,0 m Fahrbahn und einem Pflaster oder Grünstreifen von 1,0 m Breite aufgeteilt werden. Die Reduzierung der Straßenbreite entlang des Grabens auf 4,0 m ist bei der geringen Verkehrsbelastung und der Übersichtlichkeit vertretbar.

Straße	Breite m	Länge m	Fläche m ²
Straße A	6,00	150,00	900,00
	4,00	40,00	160,00
Straße Am Grohenstein	6,85	110,00	755,00
Weg	4,00	55,00	220,00
Ausrundungen			65,00
Straßen- und Wegflächen			2.100,00

2. Abwasserbeseitigung

Überprüfung des Gesamtprojektes und der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals. Die Gemeinde ist über einen Sammler an die Kläranlage des Abwasserverbandes in Mömbris angeschlossen.

3. Wasserversorgung

Erweiterung der vorhandenen Leitung. Überprüfung der Leistungsfähigkeit, höchste Lage im Plangebiet 290 m über NN. Hochbehälter Huckelheim, Höhenlage Wasserspiegel 305 m über NN, Fassungsvermögen 250 m³.

4. Energieversorgung

a. Stromversorgung durch das Überlandwerk Unterfranken AG.

Zu beachten:

1. Bauwerke im Leitungsausübungsbereich sind mit detaillierten Bauplänen dem ÜWU zur Überprüfung vorzulegen.
2. Bei Neu- oder Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Mindestabstände zu beachten.
3. Geländeneuveränderungen und Erdaushub
Im Leitungsausübungsbereich darf kein Erdaushub gelagert und das Erdniveau nicht erhöht werden. In jedem Fall sind Geländeneuveränderungen zustimmungspflichtig. Dasselbe gilt für Erdabtragungen, welche die Maststandsicherheit gefährden.
4. Bepflanzungen
Anpflanzungen innerhalb des Leitungsausübungsbereiches müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen beim größten anzunehmenden Durchhang einhalten.

4. a. 5. Niederspannungsleitungen
Rechtzeitig vor Baubeginn ist Verbindung mit dem Regionalzentrum Alzenau aufzunehmen.
 6. Unfallverhütung
Auf die erhöhten Gefahren in der Nähe von Freileitungen wird aufmerksam gemacht.
 - b. Gasversorgung ist bisher nicht vorgesehen.
5. Abfallbeseitigung zur Deponie des Landkreises.

F. Bebauung

Bauform Hanghäuser I+S = Erdgeschoß, Sockelgeschoß und Dachgeschoß als Höchstgrenze. Dachneigung 40°-46°.

12 Einzelhäuser und 3 Einzelhäuser oder 3 Doppelhäuser an der Straße Am Grohenstein. Gestaltung der Straßenräume durch Staffelung und Firstrichtungswechsel. Bauform Hanghäuser I+S = Erdgeschoß, Sockelgeschoß und Dachgeschoß als Höchstgrenze. Dachneigung 40°-46°.

G. Immissionsschutz

In etwa 100 m Abstand zum Südostrand des Baugebiets befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Dieter Pechmann, Am Drehersberg, Fl.Nr. 57, Tierbestand 6 Rinder.

Weitere emittierende Anlagen in der näheren Umgebung sind nicht bekannt. Die Gelnhausener Straße ist eine Ortsverbindungsstraße.

H. Grünordnung

- Randeingrünung, der Weg Fl.Nr. 925 wird zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke benötigt und kann nicht zur Eingrünung genutzt werden.
- Erhaltung der Obstbäume außerhalb der Baugrenzen.
- Anlage einer Obstwiese zwischen den Baugrundstücken und der Gelnhausener Straße. Mindestbreite bis zum Fahrbahnrand 15,0 m.

I. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Gemeinde.

VERFAHREN

- I. 07.10.97 - Aufstellungsbeschluß.
- II. Vorgespräche am 23.10.97 mit dem Kreisbaumeister und am 05.11.97 mit der Fachkraft für Naturschutz.
- III. 05.12.97 - Billigung des Planentwurfes und Anordnung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- IV. 13.03.98 - Der Gemeinderat behandelt das Ergebnis der Bürgerbeteiligung, welche in der Zeit vom 26.01.98 bis einschließlich 09.02.98 stattfand.
Ergebnis: Von Bürgern wurden keine Einwände vorgebracht.
- V. 13.03.98 und 17.04.98 - Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis:
 - A. Gemeinderat am 13.03.98
 1. Landratsamt Aschaffenburg, Stellungnahme v. 27.01.98
 - 1.1 Bauamt
Die Krüppelwalme wurden in anderen Baugebieten der Gemeinde zugelassen, beispielsweise im Gebiet "Betäcker". Der Krüppelwalm ist eine alte Dachform, die wieder in Mode gekommen ist. Die Festsetzung bis 1/3 der Giebelhöhe und die Begrenzung der Schenkellänge verhindert zu lange und flache Krüppelwalme.
Den Einwendungen des Kreisbauamtes wird nicht stattgegeben.
 - 1.2 Untere Naturschutzbehörde
Der Hinweis bzgl. der Anpflanzung der Streuobstwiese im Vorgriff zur Bebauung wird berücksichtigt. Es kann jedoch nicht zugesichert werden, ob der vorgegebene Zeitrahmen eingehalten werden kann, da die Anpflanzungen erst nach Abschluß der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.
 - 1.3 Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, Schreiben v. 23.01.98
Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte, wurde am Verfahren beteiligt. Es wurde am 13.03.98 telefonisch mitgeteilt, daß keine Einwände bestehen.
Die schriftliche Bestätigung wird nachgereicht, siehe B. Gemeinderatssitzung vom 17.04.98.
 2. Regionaler Planungsverband, Stellungnahme v. 26.02.98
Anregungen und Einwendungen haben sich nicht ergeben.

3. Reg. v. Ufr. höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme v. 03.02.98
Es werden keine Einwände erhoben.
Das Luftamt Nordbayern wurde wegen des Modellflugplatzes in Geiselbach am Verfahren beteiligt., siehe B. Gemeinderatssitzung vom 17.04.98
4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Stellungnahme v. 10.02.98
 1. Abwasserbeseitigung
Der Hinweis, daß die anfallenden Abwässer nach den Regeln der Technik durch Anschluß an den Verbandssammler der Kläranlage zugeführt werden, wird beachtet.
 2. Wasserversorgung
Die Hinweise zur Wasserversorgung und Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Tiefbauplanung entsprechend berücksichtigt, so daß die Wasser- und Löschwasserversorgung gewährleistet ist.
Die Stellungnahme des Kreisbrandrates wird unter B. Gemeinderatssitzung vom 17.04.98 behandelt.
 3. Oberflächenwasser
Auf Vorkehrungen gegen Oberflächenwasser wurde in der Legende hingewiesen. Bei der Tiefbauplanung wird geprüft, ob der Entwässerungsgraben an der westlichen Grenze des Planungsgebietes ausreichend bemessen ist.
5. Deutsche Telekom, Stellungnahme v. 31.01.98
Die Festsetzung über den Abstand der Baumbepflanzungen zu Telekommunikationsanlagen ist in der Legende enthalten.
Die Hinweise der Telekom werden beachtet.
Aus Kostengründen wird kein Genehmigungsexemplar zugesandt.
6. Bayer. Bauernverband, Stellungnahme v. 13.02.98
Die Legende wird dahingehend ergänzt, daß die künftige Wohnbevölkerung auf die Emissionen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen wird. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist dabei zu beachten.
7. Amt für Landwirtschaft u. Ernährung, Stellungnahme v. 22.01.98
Es besteht Einverständnis, Landwirtschaftliche Belange werden nicht bzw. unwesentlich berührt.
8. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Stellungnahme v. 22.01-98
Es bestehen keine Bedenken.
9. Reg. v. Ufr., Bergamt Nordbayern,
Die BHS AG wurde am Verfahren beteiligt. Diesseits wurde mit Schreiben vom 28.01.98 mitgeteilt, daß das Vorhaben hingenommen wird. Es bestehen somit keine Einwände.

10. Überlandwerk Ufr., Stellungnahme v. 19.01.98
Die Hinweise und Auflagen werden in die Begründung aufgenommen.
In der Festsetzung wird auf die Begründung hingewiesen.

B. Gemeinderat am 17.04.98

11. Kreisbrandrat, Schreiben v. 24.03.98
- a. Die Achslast und die Fahrzeugabmessungen können von den geplanten Straßen aufgenommen werden. Ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 18,5 m ist u.E. nicht erforderlich, da in diesem Baugebiet keine Sackgasse vorgesehen, sondern eine Ringstraße eingeplant ist. Sonstige Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
 - b. Die Hinweise zur Wasserversorgung und Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und dem Tiefbauplaner bekanntgegeben.
 - c. Bei den Hinweisen auf den 2. Rettungsweg handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Regelung, welche seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Es besteht somit keine Notwendigkeit, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.
 - d. Auf die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsfreileitungen wurde bereits in der Stellungnahme des ÜWU eingegangen. Die Mindestabstände werden unter Hinweis und Auflagen in die Begründung mit aufgenommen. In den Festsetzungen wird auf die Begründung hingewiesen.
 - e. Aufgrund der Lage und Größenausdehnung des Baugebietes dürften nach Auffassung der Verwaltung keine zusätzlichen Anlagen zur Alarmierung erforderlich sein. Ebenso dürfte die Ausrüstung der Feuerwehr noch ausreichend sein.
12. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg,
Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Stellungnahme v. 23.03.98
In die Legende wird ein Hinweis auf die Meldepflicht von Funden von Bodentertümern aufgenommen.
13. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Stellungnahme v. 11.03.98
Es bestehen keine Bedenken.

Nach Einarbeitung der Beschlüsse des Gemeinderates wird die öffentliche Auslegung vorgenommen.

ANLAGE
AUSCHNITT AUS DEM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

