

GEMEINDE WESTERNGRUND

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"HIRTENWEG" (OBERWESTERN)**

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	3
F. Bebauung	4
G. Immissionsschutz	4
H. Grünordnung	4
I. Bodenordnung	4
Verfahren	
I. Aufstellungsbeschluß	5
II. Billigung des Planentwurfes	5
III. Träger öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung	5

Begründung

A. Anlaß

Bereitstellung von gemeindlichen Bauplätzen für bauwillige Ortsbürger.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit der Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" für den Planbereich.
2. Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan vom 08.12.95.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage
Östlicher Bebauungsrand des Ortsteiles Oberwestern zwischen Schulzengrundstraße und Geisbergstraße.
2. Abgrenzung
Nord - Geisbergstraße, Teilflächen Fl.Nr. 838, 837
Ost - Teilfläche Fl.Nr. 837, Fl.Nr. 834, Schulzengrundstraße.
Süd - Schulzengrundstraße, Hirtenweg
West - Geisbergstraße
3. Beschaffenheit des Plangebietes
Südhang mit 10 - 12 % ansteigend von ca. 255 m bis ca. 270 m über NN. Zwischenböschungen gliedern die Fläche. Gehölzbestand an der Geisbergstraße.

D. Art, Nutzung und Größe des Planbereiches

Allgemeines Wohngebiet - WA -	0,71 ha
Straßen- und Wegflächen	0,18 ha
Grünflächen (Böschungen, Straßenbegleitgrün, Graben)	0,07 ha
	0,96 ha

E. Erschließung

1. Straßen und Wege
Der Hirtenweg verbindet die Schulzengrundstraße mit der Geisbergstraße. Der Hirtenweg ist mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut vorhanden und erschließt auf der Südseite die Wohnbebauung. Für die geplante beidseitige Bebauung wird die Straße auf 5,50 m nach Norden verbreitert. Auf einen eigenen Gehweg wird verzichtet. Der Anschluß an den Geisberg verläuft in einem Einschnitt. Eine Vorplanung des Ing.-Büros Hufgard bildet die Grundlage. Es verbleibt zwischen dem Randstein auf der Südseite und den Grundstücksgrenzen ein Grünstreifen.

E. 2. Vorgesehene Ausbaubreiten

Straße	Breite m	Fahrbahn m	Länge m	Fläche m ²
Hirtenweg	5,50	5,50	220,00	1.210,00
Geisberg ausgebaut	5,00	5,00	55,00	275,00
Schulzengrundstraße ausgebaut	6,75	5,00	18,00	122,00
Für Ausrundungen				93,00
			290,00	1700,00
Wirtschaftsweg	5,00		20,00	100,00
				1800,00

3. Abwasserbeseitigung

Weiterführung des vorhandenen Kanals im Hirtenweg. Die Gemeinde Westerngrund ist über einen Sammler an die Kläranlage des Abwasserverbandes in Mömbris angeschlossen.

4. Wasserversorgung

Erweiterung der vorhandenen Leitung im Hirtenweg. Höchste Lage im Plangebiet ca. 270 m über NN.

5. Energieversorgung

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

6. Abfallbeseitigung zur Deponie des Landkreises

F. Bebauung

10 Einzelhäuser mit der Bauform I + S = 1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Dachneigung 40 - 46°. Bauplatzgröße im Mittel ca. 650 m².

G. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

H. Grünordnung

Erhaltung von Teilen des Bewuchses an der Geisbergstraße, Randeingrünung nach Norden zur offenen Landschaft, Baumbepflanzung im Straßenraum.

I. Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Besitz der Gemeinde.

Verfahren

- I. Aufstellungsbeschluß vom 08.12.95
- II. Billigung des Planentwurfes vom 17.06.96 durch den Gemeinderat am 05.07.96.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 durchzuführen, der Planer die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- III. Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und das Ergebnis der Bürgerbeteiligung am 05.09.96 mit folgendem Ergebnis:
 - a. Bürgerbeteiligung durch Aushängung des Planentwurfes in der Gemeinde und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Schöllkrippen in der Zeit vom 26.07.96 bis 09.08.96
Anregungen und Wünsche wurden nicht vorgebracht.
 - b. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
 1. Landratsamt Schreiben v. 05.08.96
 - 1.1 Bauabteilung
 - 1.2 Untere Naturschutzbehörde
 - 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde

Städtebaulich bestehen keine Bedenken, ebenso aus der Sicht des Immissionsschutzes. Vom Naturschutz besteht ebenfalls Einverständnis, wenn der landschaftsprägende Gehölzbewuchs im westlichen Bereich an der Geisbergstraße in einem größeren zusammenhängenden Abschnitt erhalten bleibt. Auf die Erhaltung des Grünbestandes ist besonders Wert zu legen.

Beschluß: Der vorhandene Bewuchs an der Geisbergstraße wird durch den Straßenanschluß des Hirtenweges teilweise in Anspruch genommen. Soweit wie möglich wird der Bewuchs erhalten und eine zusätzliche Bepflanzung im nördlich anschließenden Bereich festgesetzt.
 2. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger,

Am 29.08.96 wurde telefonisch mitgeteilt, daß keine Bedenken bestehen.
 3. Regionaler Planungsverband, Schreiben v. 30.07.96

Keine Anregungen oder Einwendungen.
 4. Regierung von Unterfranken,
höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 07.08.96

Keine Einwendungen.

5. Wasserwirtschaftsamt,

Schreiben v. 31.07.96

1. Wasserversorgung

In einer eigenen Fachplanung ist nachzuweisen, daß die vorhandenen Rohrleitungen und Druckverhältnisse ausreichen, das Gebiet mit Trink-, Brauch- und Löschwasser zu versorgen. Obwohl es sich um ein kleines Gebiet handelt, wird es für erforderlich gehalten, für die Gewährleistung der zukünftigen Versorgung der Gemeinde mit Trinkwasser eine Wasserbilanz erstellen zu lassen.

Beschluß: Beauftragung eines Fachbüros mit dem Nachweis der Wasserversorgung für das Plangebiet und die Gemeinde insgesamt.

2. Abwasserbeseitigung

Es ist sicherzustellen, daß die Abwasser nach den Regeln der Technik abgeleitet werden.

Beschluß: Beachtung des Hinweises

3. Oberflächenwasser

Wegen der Hanglage ist bergseitig bei Starkniederschlägen mit erheblichem Oberflächenwasseranfall zu rechnen. Es sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Falls das gesammelte Wasser über Anlagen einem Vorfluter zugeführt wird, ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Beschluß: In der Legende ist ein Hinweis auf Vorkehrungen gegen Oberflächenwasser enthalten. Eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers ist meines Wissens nicht vorgesehen.

4. Schichtenwasser

Schichtenwasser ist in eigenen Leitungen dem Vorfluter zuzuführen, ggf. sind wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Beschluß: Eigene Leitungen für das Schichtenwasser sind nicht vorgesehen. In der Legende ist auf Vorkehrungen bei den Bauvorhaben gegen Schichten- und Hangdruckwasser hingewiesen.

5. Hochwassersicherung

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Schulzengrundstraße befinden sich beiderseits der Straße Entwässerungsgräben für ein kleineres Einzugsgebiet. Bei selteneren Niederschlagsereignissen muß davon ausgegangen werden, daß die Leistungsfähigkeit der Gräben nicht ausreicht und das Wasser über die Straße abfließt. Zur Hochwassersicherheit sollten deshalb die Gebäudeöffnungen der unmittelbar nordwestlich angrenzenden Bebauung etwa 30 cm über dem Straßenniveau zu liegen kommen.

Beschluß: Ergänzung der Legende hinsichtlich der Bebauung an der Schulzengrundstraße.

6. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Schreiben v. 18.07.96
Keine Bedenken.

7. Deutsche Telekom, Schreiben v. 19.08.96

Pläne mit den vorhandenen Anlagen sind der Stellungnahme beigelegt. Die Verlegung neuer Leitungen ist erforderlich. Mindestens 9 Monate vor Baubeginn sind Erschließungsmaßnahmen dem Bezirksbüro Aschaffenburg anzuzeigen. Wegen der Baumpflanzungen im Straßenraum sind die Festsetzungen zu ergänzen: "Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden." Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für unsere Anlagen erforderlich.

Um eine genehmigte Planausfertigung wird gebeten.

Beschluß: Die Hinweise und Wünsche werden beachtet. Die Festsetzungen hinsichtlich der Baumpflanzungen werden ergänzt.

8. Bayer. Bauernverband, Schreiben v. 13.08.96
Keine Bedenken.

9. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Schreiben v. 15.07.96
Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

10. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Schreiben v. 18.07.96
Die Belange des Amtes sind nicht berührt.

11. Überlandwerk Unterfranken, Schreiben v. 26.07.96

Außerhalb des Geltungsbereiches haben wir zur Information ein 20-kV-Kabel zur Station 3 eingezeichnet. Um Übernahme in den Plan wird gebeten. Die Zusendung einer genehmigten Planausfertigung wird gewünscht.

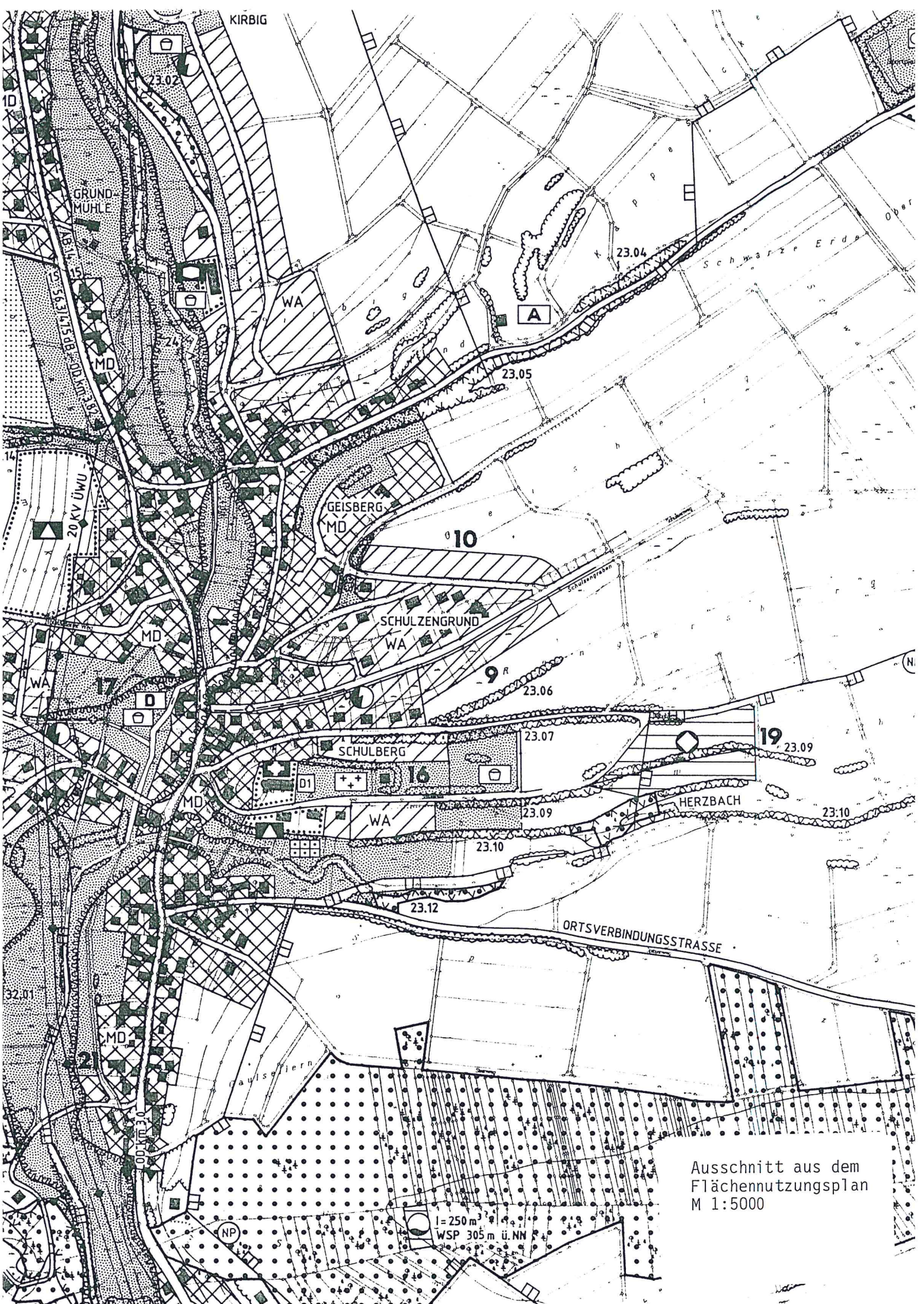
Beschluß: Einzeichnung des Kabels in den Plan außerhalb des Geltungsbereiches. Der genehmigte Plan kann zugeleitet werden.

12. Bund Naturschutz, Schreiben v. 29.08.96

Wegen Überlastung kann keine Stellungnahme abgegeben werden.

Beschluß: Nach § 4 BauGB wird diese Äußerung als Zustimmung gewertet.

Der Gemeinderat ordnet unter Einarbeitung der Beschlüsse die öffentliche Auslegung an.



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
M 1:5000

l = 250 m
WSP 305 m ü. NN