

Gemeinde Westerngrund, Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan "Kirbig" vom 02.08.1990 i.d. Fassung vom 04.01.1991.

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB): (Umfang 6 DIN A 4 Seiten - Ergänzung s. Seite 6)

1. Allgemeines:

1.1 Der Gemeinderat hat am 06.05.1983 beschlossen einen Bebauungsplan für die Flurabteilung "Kirbig" aufzustellen um die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

1.2 Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Gleichzeitig hatte die Gemeinde die Erweiterung des Flächennutzungsplanes u.a. auch für den Bereich des Baugebietes "Kirbig" bei der Ortsplanungsstelle beantragt.

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Erläuterungsbericht vom 16.04.1984 ging am 21.05.1984 von dort an die Verwaltungsgemeinschaft zur öffentlichen Auslegung.

1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes "Kirbig" vom 06.05.1983 wurde am 18.05.1984 ausgearbeitet und nochmals geändert. Er ging letztlich in der Fassung vom Oktober 1984 nach Anforderung vom 19.12.84 in sieben- und zwanzigfacher Ausfertigung an die Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, die die Träger öffentlicher Belange beteiligte.

1.4 Die Bürger wurden erstmals am 13.04.1984 vom Bebauungsplan Kirbig informiert.

1.5 Von den Trägern öffentlicher Belange hatte das Landratsamt (Kreisbauamt und Naturschutzbehörde) lt. Schreiben vom 10.04.1985 erhebliche Bedenken, vor allem wegen der im Flächennutzungsplan zusätzlich beantragten Ausweitung des Gebietes und der bandartig angeordneten Bebauung angemeldet. Das Landratsamt weist auf die Notwendigkeit einer Baulandumlegung hin.

1.6 In weiteren Schreiben des Architekten Stürmer an die Gemeinde vom 04.11.88 und 01.03.90 wird detailliert auf die problematische Ausweisung und die Erschließungskosten eingegangen.

1.7 Der Bebauungsplan wird letztlich in der Fassung vom 02.08.1990 erstellt und am 03.08.1990 erneut dem Gemeinderat zur Beschlussfassung übermittelt.
Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger wird empfohlen.

2. Angaben zum Baugebietselbst:

2.1 Das stark hängige Gelände (siehe Geländeschnitte mit Bebauungsvorschlag M 1 : 250 vom 02.08.1990) kann nur mit erhöhtem baulichen Aufwand erschlossen und bebaut werden.
Als Baugrund kann überwiegend Felsboden angenommen werden, der an einigen Stellen zutage tritt.

2.2 Das Baugebiet wird in zwei Bauabschnitte unterteilt:

- a) einen nördlichen Teil auf Gemarkung Huckelheim (2,77 ha mit 20 Bauplätzen)
- b) einen südlichen Teil auf Gemarkung Oberwestern (3,27 ha mit 25 Bauplätzen).

Die beiden Gebiete sind durch einen Grünstreifen voneinander getrennt. Es wird aus Kostengründen sinnvoll erachtet die beiden Gebiete getrennt zu erschließen.

Spätestens mit der Erschließung des südlichen, auf Gemarkung Oberwestern liegenden Gebietes, ist der Bau des Weges in der Mitte des Baugebietes erforderlich, der die Baugebiete direkt an die Hauptstraße anschließt.

2.3 Neben der Ausweisung von Bauland, berücksichtigt der Bebauungsplan-Entwurf, daß die Steilhänge talseitig der Bebauung, als öffentliches und privates Grün gesichert werden. Die öffentlichen Grünflächen sind in der Hauptsache Straßenbegleitgrün und zur Sicherung der Handflächen notwendig. Im öffentlichen Grün wird außerdem ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die Begrünung der Bauplätze selbst ist durch Begrünungspläne zu den Baugesuchen zu berücksichtigen.

2.4 Eine Trafostation ist eingeplant. Die Stromversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken.

2.5 Siedlungswasserrechtliche Belange und Abfallbeseitigung:

- a) Das Gebiet liegt zwischen den Höhen von 260 und 275 UNN.
- b) Die Abwasserbeseitigung soll über Mischwasserkanäle erfolgen, die an zwei Stellen an den Hauptsammler im Tal des Westernbaches angeschlossen werden.

Die Abwässer werden in die bestehenden bzw. zu erweiternden Verbandkläranlagen des Abwasserverbandes Kahlgrund geleitet.

- c) Hang- Schicht- und Quellwasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.
- d) Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gewährleistet.

2.5.1 Der Müll wird durch eine Müllbeseitigungsfirma auf die landkreiseigene Mülldeponie gebracht.

2.6 Flächen (ca. Flächen - ermittelt mit Planimeter)

		BA Huckelheim	BA Oberwestern
2.6.1 Gesamtgeltungsbereich	60 415 m ²	27.705 m ²	32.710 m ²
2.6.2 Nettobauland	33.765 m ²	15.925 m ²	17.840 m ²
2.6.3 öffentl. Verkehrsflächen	8.820 m ²	5.640 m ²	3.180 m ²
davon Wege ohne Erschließungsfunktion	(775 m ²)	(285 m ²)	(490 m ²)
2.6.4 öffentl. Grünflächen	5.010 m ²	3.920 m ²	1.090 m ²
davon Kinderspielplatz	(1845 m ²)	(1845 m ²)	--
2.6.5 Private Grünflächen	12.820 m ²	2.220 m ²	10.600 m ²

3. Überschlägige Erschließungskosten

	DM	DM	DM
3.1 Erschließungswege 8045 m ² x 100.-- DM/m ²	804.000.--	380.000.--	424.000.--
3.2 Straßenleuchten 20 Stück x 2.000.-- DM/Stück	40.000.--	20.000.--	20.000.--
3.3 Öffentliche Grünflächen 5.010 m ² x 50.-- DM/m ²	250.000.--	118.000.--	132.000.--
3.4 Kinderspielplatz	30.000.--	14.000.--	16.000.--
Zwischensumme:	1.124.000.--	532.000.--	592.000.--
3.5 Abwasserkanäle 1.600 m x 500.-- DM/m	800.000.--	350.000.--	450.000.--
3.6 Wasserleitung 1.100 m x 150.-- DM/m	165.000.--	67.000.--	98.000.--
3.7 Stromversorgung 1.200 m x 50.-- DM/m	60.000.--	durch UWU	durch UWU
3.8 Nicht umlagefähige Kosten Feldwege u. Fußweg 775 m ² x 60.-- DM/m ²	46.000.--	22.000.--	24.000.--
Gesamtsumme	2.195.000.--	971.000.--	1.164.000.--

Die umlagefähigen Kosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde.
Die Kosten für eine evtl. Verstärkung des Brückenbauwerkes über den Westernbach sind in den o.g. Kosten nicht enthalten.

4. Weitere Angaben zur Begründung:

Zu Ziffer 1.3 und 1.7: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 02.08.1990 mit Begründung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 03.08.1990 für die weitere Bearbeitung angenommen. Wegen der langen Laufzeit des Verfahrens und Änderung im Bebauungsplan werden die Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt, die bei der Beteiligung am 21.08.1985 am Bebauungsplan-Entwurf vom Oktober 1984 Bedenken und Anregungen vorgebracht haben.

Es sind dies:

- a) das Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbauamt
- b) das Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutzbehörde
- c) das Landratsamt Aschaffenburg, Kreisstraßenverwaltung
- d) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- e) Flurbereinigungsdirektion Würzburg
- f) Überlandwerk Unterfranken, Würzburg
- g) Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain Aschaffenburg

Als Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan - Entwurf vom Oktober 1984 wurden im Entwurf vom 02.08.1990 berücksichtigt:

- a) nach den Anregungen des Landratsamtes (26.02.85/13.03.87/10.04.85).
 1. Reduzierung des Geltungsbereiches von 8,14 ha auf 6,04 ha Fläche
 2. Gliederung des Baugebietes: Im Bereich Huckelheim Ausweisung von 20 Bauplätzen
Im Bereich Oberwestern Ausweisung von 25 Bauplätzen
 3. Darstellung einer Teilung in zwei Bauabschnitte.
Die Bebauung erfolgt mit zweigeschossigen Hanghäusern in offener Bauweise.
 4. In die Festsetzungen wird aufgenommen:
"Der Bestand der Begrünung in den Privaten Grünflächen mit einheimischen Büschen und Bäumen wird festgesetzt. Stützmauern und Einfriedungen sind in diesem Bereich ausgeschlossen."
 5. Im Bereich der Wegeinmündung zur Hauptstraße AB 14 werden die Sichtdreiecke 5/150 eingetragen.
Zu bemerken ist hier, daß die Wirksamkeit durch vorhandene Bebauung beeinträchtigt ist. Die Flächen werden deshalb nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
 6. Die Anschlußbögen des Erschliessungsweges zur Kreisstraße werden nach RAST-E mit dreifachem Korbbogen 16 - 8 - 24 m Radius ausgebildet.
 7. Der äquivalente Dauerschallpegel aus dem Fahrverkehr der Kreisstraße AB 14 beträgt nach der von der Kreisstraßenverwaltung angegebenen Belastung auf die nächstgelegene Bebauung des Baugebietes: 46 dB(A) i.M. ganztägig und liegt unterhalb des zulässigen Dauerschallpegels für ein Allgemeines Wohngebiet mit 55/40 dB(A).
 8. Der Nachweis für den "organischen Bedarf" der Gebietsausweisung wurde bereits bei der Tektur zum Flächennutzungsplan durch die Ortsplanungsstelle nachgewiesen. Die freien Bauplätze in der Gemeinde sind weitgehend bebaut, sodaß die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich wird.

Eine abschnittsweise Erschließung, beginnend im Ortsteil Huckelheim, wird empfohlen. Die tiefbautechnische Planung (Straßenbau, Be- und Entwässerung) und die Baulandumlegung wird jedoch für das Gesamtgebiet empfohlen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sollen mit dem Vollzug der Baulandumlegung ebenfalls beendet sein.

b) nach den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes (19.02.1985)

1. Das Planungsgebiet wird vor der Bebauung mit Wohnhäusern an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung angeschlossen, so daß jederzeit eine ausreichende Versorgung mit genügenden Druckverhältnissen mit Trink- Brauch- und Löschwasser, sichergestellt ist.
2. Die Niederschlags- Brauch- und Fäkalwasser sind dem gemeindlichen Mischwasserkanal im Tal des Westernbaches (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) zuzuleiten. Das Kanalnetz und die Regenüberläufe, die durch die Ausweisung des Baugebietes belastet werden, sind nach den geltenden Richtlinien zu dimensionieren und gegebenenfalls umzubauen.
3. Evtl. Hang- und Schichtwasser darf dem gemeindlichen Mischwasserkanal nicht zugeführt werden.

c) nach den Anregungen der Flurbereinigungsdirektion (21.09.1985).

1. Die Anschlüsse an die vorhandenen Fahrt- und Anwanwege bleiben mit einer Breite von 5 m weiter erhalten.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Empfehlungen zum Geltungsbereich des Umlegungsgebietes berücksichtigen weitgehend die bodenordnenden Maßnahmen.

d) nach den Anregungen des Überlandwerkes Unterfranken (12.03.85).

1. Im Bebauungsplanentwurf wird festgesetzt, daß der Schutzstreifen 10 m beidseitig der Leitungsachse der 20 KV Hochspannungsfreileitung nicht bebaut werden darf.
2. Das UWU empfiehlt die Umspannstation auf dem Grundstück Fl. Nr. 659 auszuweisen. Aus erschließungstechnischen Gründen wird der Standort auf Flurstück Nr. 524 empfohlen, mit Bitte um Zustimmung.

e) Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain (15.02.85)

1. Die Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft wurde durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Fernmeldeamt Würzburg, Paradeplatz 4 - 8700 Würzburg II ist so früh wie möglich, zu Beginn der Tiefbauplanung für die Erschließungsmaßnahmen zu verständigen, erwünscht 6 Monate vor Baubeginn. Das gleiche gilt für das Überlandwrk Unterfranken, damit die verschiedenen Baumaßnahmen koordiniert werden können.

Westerngrund/Laufach, 02. August 1990

Bürgermeister:

Nauma

Architekt:



E. Stürmer

DIPL. ING. ARCHITEKT BDB
ERWIN STÜRMER
Am Katzenrain 9 - Tel. 06093 / 060
8752 LAUFACH

Weiter: Seite 6

Gemeinde Westerngrund, Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan "Kirbig" vom 02.08.1990 in der Fassung vom 04.01.1991

Der Bebauungsplan vom 02.08.1990 wird nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Besprechung im Umlegungsausschuß und Beschlußfassung im Gemeinderat Fassung vom 04.01.1991 wie folgt geändert und ergänzt:

1. Der Bebauungsplan wird in Huckelheim zum Altbaugbiet auf Anregung des Umlegungsausschusses um ca. 2 330 m² erweitert lt. Gemeinderatsbeschuß vom 23.11.1990.

Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 256, 257, 258, 305 und Teilflächen aus Flurstück Nr. 260 und 557.

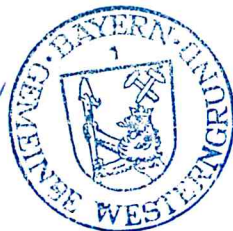
Der Grund ist die Einbeziehung von Altbauf lächen zur städtebaulichen Neuordnung im Zusammenhang mit dem Baugebiet.

2. Die öffentliche Grünfläche an der Gemarkungsgrenze zwischen Huckelheim und Oberwestern wird auf Anregung des Landratsamtes um 2 460 m² auf Kosten von Bauland erweitert. Der Grund dafür ist die Forderung nach größerer räumlicher Teilung der Baugebiete durch Grünflächen.
3. Die Trafostation wird an der vom Überlandwerk Unterfranken vorgeschlagenen Stelle eingeplant.

Westerngrund/Laufach, den 04.01.1991

Bürgermeister:

Saumann



Architekt:

E. Hüner