

Begründung zum Bebauungsplan

31.07.1969
i.d. Fass.
vom

Nr. Gemeinde — ~~Markt~~ — ~~Stadt~~¹⁾ Sommerkahl, Lkrs. A'burg vom 25.01.1985
für das Gebiet "Bergäcker"/OT. Vormwald 18.11.1985

umfassend die Grundstücke zwischen den NW-Grenzen der Flurstücke 7728, 7774, 7764 u.a. im NW / der Gemarkungsgrenze im NO und O. / dem Ostrand der Bergstr. im Osten / dem NO-Rand der Kreisstraße im S. und SW.

Entwurfsverfasser:
Arch.- u. Ing.-Büro Goldhammer-Schmitt-Gruber, Erbsengasse 9, Aschaffenburg

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Sommerkahl — vom Nov. 1982 entwickelt.

Teilgenehmigt durch RB vom oder¹⁾ unter Nr. 420-4621.01-13/83
21.05.1984

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
..... - vom ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Neuaufstellung erforderlich, weil dem Planentwurf in der letzten Fassung vom 22.02.83 (genehmigt am 31.05.83) seinerzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan zugrunde lag (siehe dazu auch Seite 7!).

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt anschl. m — nördlich ~~von~~ — westlich ~~von~~ — des Ortskerns ^{vom} OT. Vormwald
 Es grenzt an das Baugebiet ~~des Baugebietes~~ — des bestehenden Ortskernes an

Es hat eine Größe von rd. 4 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof Schöllkrippen . ca. <u>2000m</u>	Volksschule ca. <u>1000m</u>
Omnibus- od. Strassenbahn Haltestelle ca. <u>50m</u>	Versorgungsläden ca. <u>100m</u>
..... Kirche: ca. <u>1000m</u> m

3. Das Gelände ~~ist eben~~ — ist hügelig — fällt nach Südwesten leicht ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus bindigem Material
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

15 Wohngebäude und 1 Hotel

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:

Einige Obstbäume. Die bereits bebauten Anwesen sind gut begrünt. Im Nordosten reicht der Wald geringfügig bis an das Baugebiet heran.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Allgemeines Wohngebiet</u> <u>-WA- gem. § 4 BauNVO</u>	<u>insgesamt</u> <u>(siehe vermess-</u> <u>ungsamt.</u> <u>Veränderungsnachweis!)</u>	<u>siehe Planentwurf!</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

10 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 20 Wohnungen (4 davon vorhanden)
17 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 17 Wohnungen (12 davon bestehend)
27-geschoßige Wohngebäude mit ca. 37 Wohnungen

..... ca. 27 Garagen und ca. 27 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. Einwohner mit ca. volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

- umfaßt ha (1)
- Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen ha (2)
- Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) ha (3)
- Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ha (4)
- Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ha (5)
- Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

- das Bruttowohnbauland (3) %
- die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) %
- die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
- 100 %

Eine Berechnung ist im einzelnen nicht erforderlich weil der Bebauungsplan bereits vermessen und die Straßen ausgebaut sind!

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

- das Nettowohnbauland (1) %
- die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) %
- 100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — ~~unter Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) —~~ ~~mit~~ im gesamten Baugebiet — ~~in~~ ~~folgenden~~ ~~Teile~~ ~~des~~ ~~Baugebietes~~ — notwendig: Die der Flurbereinigungsdirektion Würzburg übertragene Umlegung u. Neuvermessung ist bereits durchgeführt.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die ~~Kreisstr. AB 9~~ ~~Straße~~ und die ~~der Berg-~~ ~~Straße~~ Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in~~ ~~folgenden~~ ~~Teile~~ ~~abschnitten~~ — hergestellt: Alle Versorgungsanlagen sind bereits verlegt und die Straßen ausgebaut worden.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Sommerkahl — des Verbandes
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Sommerkahl und ZAK- Verbandes
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de r Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg

VI. Nachfolgelasten:

- 1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
- 2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
- 3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
- 4.
- 5.
- 6.

Übertrag:

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von DM
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- 1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
- 2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder!)

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

- 3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) Nochmalige Beteiligung der betreffenden Träger öffentlicher Belange (am 27.06.1985).
 - b) Öffentliche Auslegung des Planes.
 - c) Genehmigungseinreichung

!) Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG)

1. Der Planentwurf i.d. Fass. vom 02.06.76 ist am 19.11.77 und die Fassung vom 22.02.83 durch die Vfg vom 31.05.83 bereits genehmigt gewesen, aber nun durch das Gerichtsurteil vom 28.09.84 als nichtig erklärt worden (siehe Urteil im Rechtsstreit Urban Monika gegen Gemeinde Sommerkahl!).
2. Die letzte Fassung vom 22.02.83 war erforderlich geworden, um durch die Anpassung des Bebauungsplanes an die neuen Straßen- und Grundstücksgrenzen die Voraussetzungen zum Abschluß des Umlegungsverfahrens durch die Flurbereinigungsdirektion zu schaffen.
3. Die Sichtflächen-Dreiecke beim östlichen Straßenanschluß sind erst nach einem ggfl. später einmal vorzunehmendem Nebengebäude-Abbruch voll wirksam (Fl.Nr. 7510). Den Sichtflächen liegt die Stellungnahme des Straßenbauamtes Aschaffenburg vom 19.10.1973 zugrunde.
4. Behörden-Stellungnahmen seit Planungsbeginn am 02.12.61:
 - 4.1 Straßenbauamt Aschaffenburg vom 10.09.62/23.10.62/18.07.63/
06.10.69/19.10.73/28.09.82
 - 4.2 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 21.12.62/06.10.69/
04.10.73
 - 4.3 Bayer. Forstamt Schöllkrippen vom 19.06.63/18.07.63/30.01.70
02.10.73

Aschaffenburg, 28.01.1985

Ort, Tag

ergänzt: 18.11.1985

Sommerkahl, 24.01.1986

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser



Architekt Willi Goldhammer

Dipl.-Ing. (FH) / VFA

Dipl.-Ing. Anton Schmitt

Beratender Ingenieur VFA

Dipl.-Ing. Bernhard Gruber

Erbsengasse 9 · 8750 Aschaffenburg · Tel. 06021/21074

Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen

Dienststelle

F. C. C.

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 16.12.1985

mit 16.01.1986 in Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen öffentlich ausgelegt.

Sommerkahl, 24.01.1986

Ort, Tag

F. C. C.

Ober-/Bürgermeister

- 4.4 Überlandwerk Ufr. AG, Würzburg vom 14.08.63/10.10.69/13.04.70,
03.10.73/06.10.82
- 4.5 Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 03.10.69/05.10.73/
22.12.77/03.07.79/
12.05.81/30.10.81/
08.12.81/28.10.82
- 4.6 Markt Schöllkrippen vom 27.11.69/10.01.74
- 4.7 Kreis-Naturschutzbeauftragter d. Lkr. Alz. vom 13.11.69/
27.11.73/
01.02.74
- 4.8 Landratsamt Alzenau (ehemals) vom 15.12.69/14.01.70
- 4.9 Amt für Landwirtschaft, Aschaffenburg vom 27.09.73
- 4.10 Höhere Landesplanungsbehörde Würzburg vom 23.10.73/23.04.76
(Bescheid)
- 4.11 Oberpostdirektion Nürnberg vom 13.11.73
- 4.12 Bergamt Bayreuth vom 17.12.73
- 4.13 Regionaler Planungsverband Aschaffenburg vom 03.06.75
- 4.14 Landratsamt Aschaffenburg -Bauverwaltung- vom 23.09.75/30.09.8

5. Frühere Begründungsaufstellungen:

Begründungen wurden erstellt am 21.08.63, 17.03.70, 21.09.73,
02.06.76 und 09.09.82

6. Nochmalige (begrenzte) Beteiligung der betreffenden Fachbehörden
als Träger öffentlicher Belange:

- 6.1 Landratsamt Aschaffenburg -Bauverwaltung- vom 02.09.85
- 6.2 Landratsamt Aschaffenburg -Naturschutz- vom 02.09.85
- 6.3 Landratsamt Aschaffenburg -Immissionsschutz- vom 30.09.85
- 6.4 Landratsamt Aschaffenburg -Kreisstraßenverwaltung- vom 05.08.⁸⁵
- 6.5 Regionaler Planungsverband - Region 1- vom 14.08.85
- 6.6 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 12.07.85 (Eingang)
- 6.7 Überlandwerk Ufr. AG, Würzburg vom 24.07.85
- 6.8 Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 01.07.85
- 6.9 Bayer. Forstamt Schöllkrippen vom 12.07.85
- 6.10 Markt Schöllkrippen
- 6.11 Höhere Landesplanungsbehörde der Reg. v. Ufr., Würzburg vom
01.08.85
- 6.12 Fernmeldeamt Würzburg
- 6.13 Bergamt Bayreuth vom 16.09.85
- 6.14 Oberpostdirektion Nürnberg vom 28.10.85

Der Gemeinderat von Sommerkahl hat in seiner Sitzung vom 11.10.85
die Fachbehörden-Stellungnahmen beschlußförmig beraten und die
Einarbeitung folgender Bedenken und Anregungen in den Planent-
wurf veranlaßt:

- a) Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß Gemeinderatsbeschluss auf dem Grundstück Fl. Nr. 7719 zusätzlich 2 Wohngebäude aus den Gründen einer wirtschaftlicheren Erschließung ausgewiesen bzw. festgesetzt worden.
- b) Die zusätzlichen Gebäude erhalten einen Waldschutzabstand von 30 m.
- c) Dachgauben werden generell erst ab bzw. bei 45° Dachneigung zugelassen.
- d) Die ermittelten Verkehrslärmpegel der Kr. AB 19 und der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 ist in den Bebauungsplan mitaufzunehmen (siehe dementsprechend Ziffer 1 Satz 2 der weiteren Festsetzungen und Ziffer 13 derselben!).

7. Schallpegelermittlung der Kreisstraße AB 19:

(nach Angaben des Straßenbauamtes vom 06.09.85)

- gemäß DIN 18005/Entwurf 1982 -

DTV = 778 Kfz/24 Std. (Zähljahr 1980)

nach Tab. 6, Zeile 3:

tags: $M_T = 0,06 \times 778 = 47 \text{ Kfz/h} - P_T = 20 \%$

nachts: $M_N = 0,008 \times 778 = 6 \text{ Kfz/h} - P_N = 10 \%$

Mittelungspegel bei 25 m (nach Bild 4):

tags: $57,7 + 0,5 = 58,2 \text{ dB(A)}$, weil Straße 2-spurig

nachts: $49,5 + 0,5 = 50,0 \text{ dB(A)}$

Korrekturen

a) Straßenoberfläche (Asphaltbeton):

tags = + 1,0 dB(A)

nachts = + 1,0 dB(A)

b) Geschwindigkeit (80 km/h):

tags = -0,7 dB(A)

nachts = -1,0 dB(A)

c) Steigung (ca. 3 %):

Keine Korrektur erforderlich.

Mittelungspegel bei 25 m (nach Gleichung 13):

tags: $58,2 + 1,0 - 0,7 = 58,5$ dB(A)

nachts: $49,5 + 1,0 - 1,0 = 49,5$ dB(A)

d. h. 58,5/49,5 dB(A)

Beurteilung:

Der schalltechnische Orientierungswert nach Abs. 7.1 der DIN 18005 beträgt beim WA-Gebiet 55/45 - 40 dB(A). Wegen der geringfügigen Überschreitung des Mittelungspegel wird folgende Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen:

Wohn- und Schlafräume in Wohnungen, die zur Kreisstraße hin geplant werden, müssen ein bewertetes Schalldämmmaß für Außenwände von 40 dB und für Fenster von 35 dB aufweisen.