

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der – Aufstellung – ~~Änderung~~ – ~~Ergänzung~~ – des verbindlichen Bauleitplanes Nr. _____

der ~~Stadt~~ Gemeinde Sommerkahl

Ortsteil: teilweise Unter- u. kahl ^{Obersommer-} Landkreis: Aschaffenburg

Planbezeichnung: "Gründel-Bornäcker" (siehe auch die Plan-Hinweise!)

Flurnummer¹⁾: 275 (im Osten) - 4320 (im Westen) - 466 (im Norden) - 5352 (im Süden)

Gemarkung: "Gründel-Bornäcker" Plandatum: 10.12.87 Änderungsvermerk: 27.10.1988

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

Einwohnerzahl der Gemeinde am: _____ / _____ EW Richtzahl bis 19 8750 Aschaffenburg EW

Gemeinde mit – geringer – mittlerer – erhöhter – Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein-, Unter-, Mittel-, Ober-Zentrum

EW

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die – Aufstellung – ~~Änderung~~ – ~~Ergänzung~~ – des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
2. Das Baugebiet wird ~~ganzz~~ teilweise – als ~~Kleinsiedlungsgebiet~~ – ~~reines Wohngebiet~~ ~~x~~ ~~allgemeines Wohngebiet~~ ~~x~~ ~~Mischgebiet~~ – Dorfgebiet – ~~Kerngebiet~~ – ~~Gewerbegebiet~~ – ~~Industriegebiet~~ – ~~Wachstumsausgleichsgebiet~~ – ~~Sondergebiet~~ – festgesetzt.
3. In dem – ~~in Aufstellung befindlichen~~ – genehmigten – Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet ~~ganzz~~ teilweise – als WA und MD (im Osten) _____ dargestellt.
4. **Begründung** für die – Aufstellung – ~~Änderung~~ – ~~Ergänzung~~ – des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschluß vom _____ Nr. _____ Seite _____:

B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt – nicht – im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zwischen den Ortsrändern ~~xx~~ ~~der Ortsgrenze~~ von Unter- u. Obersommer- ^{kahl} Es erhält über die Mühlweg- (West) und Am Eichenberg- (Ost) -Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei ~~der~~ beiden Straßen ~~Strasse~~ erfolgt der Anschluß – innerhalb – ~~aufwärts~~ – der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:
Keine

3. Der nächste zentrale Ort ist: Schöllkrippen Entfernung vom Planungsgebiet: 2 km

4. Entfernungen zu

- | | |
|---|---|
| a) Bahnhof _____ / _____ m | f) Gemeindekanzlei <u>ca. 150</u> m |
| b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle <u>ca. 100</u> m | g) <u>kath.</u> – Kirche ³⁾ <u>ca. 200</u> m |
| c) Volksschule <u>ca. 250</u> m | h) Postamt _____ m |
| d) Kindergarten _____ m | i) _____ _____ m |
| e) Versorgungsläden <u>ca. 100</u> m | k) _____ _____ m |

¹⁾ TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben) ²⁾ Himmelsrichtung ³⁾ Konfessionsangabe

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: Das Gelände fällt nach Norden leicht (bis mittelmäßig) ab.
2. Vorhandener Baumbestand: Bewuchs der bereits bebauten Grundstücke, sowie die Bepflanzung der beiden Hohlwege im Osten u. Westen, ferner einige Obstbäume
3. Bodenbeschaffenheit: Aus bindigem Material
4. Max. Höhenunterschied: rd. 35 m
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: _____ m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: Keine

D. Bodenordnende Maßnahmen

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet und mit den Eigentümern der Grundstücke bereits erörtert worden!
2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
3. Eine Flurbereinigung – ist – ~~wird nicht~~ durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt Würzburg

E. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
Allg. Wohngebiet	ca. 5,3	siehe Planentwurf! (gemäß Bestandsverzeichnis/Umlegungsverfahren)
Dorfgebiet -M0-	ca. 1,6	
Grünflächen	ca. 0,3	
Verkehrsflächen	ca. 1,4	
	<u>8,6</u>	

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	<u>ca. 8,6</u>	ha, = <u>100</u> v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>ca. 1,4</u>	ha, = <u>16,3</u> v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) <u>Ortsteil-Trenngrünfläche</u>	<u>ca. 0,3</u>	ha, = <u>3,5</u> v. H.
b) _____	_____	ha, = _____ v. H.
c) _____	_____	ha, = _____ v. H.
d) _____	_____	ha, = _____ v. H.
Netto-Wohngebiet	<u>ca. 6,9</u>	ha, = <u>80,2</u> v. H.

3. Es wurden 92 Parzellen mit 92 Wohngebäuden und etwa rd. 105 Wohneinheiten, 210 Garagen, bzw. PKW-Stellplätzen und _____ Kinderspielplätzen ausgewiesen. (bestehend 24 Gebäude)
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: _____ Einwohner mit _____ volksschulpflichtigen Kindern.

nova-druck 010900 (1107)
 Kommunalverlag-Verlag J. Jehle München GmbH
 - Nachdruck und Nachahmung verboten -

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Am Eichenberg- und Mühlweg--Straßen.
Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt ca. 50 m.
Straßenprofile und Konstruktion: siehe Planentwurfs-Hinweise!

Kostenträger: _____ v. H.¹⁾ die Gemeinde
_____ v. H.

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~Brunn~~-Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage ~~des~~ der
Gemeinde Sommerkahl

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene ~~geplante im Bau befindliche~~ - zentrale - Wasserversorgungsanlage in
unmitt. _____ m Entfernung.

Eine ~~Änderung~~-Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird ~~nicht~~ - erforderlich durch _____
Verlängerung der Versorgungsleitungen.

Kostenträger: _____

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch - Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ~~des~~ der
Gemeinde Sommerkahl

~~Einzelklärwerke~~-Sammelkläranlage ~~der Mülldeponie~~ - als ~~Übergangslösung~~ (Bezeichnung)
Zweckverband AV Kahlgrund

Nächste Anschlußmöglichkeit an den ~~geplanten~~ - vorhandenen - Kanal in unmittelb. _____ m Entfernung.

Eine ~~Änderung~~-Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird ~~nicht~~ - erforderlich durch _____
Verlängerung der Abwasserleitungen

Kostenträger: _____

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Überlandwerk Ufr., AG, Würzburg

mittels - Verkabelung - ~~Dachständeranschluß~~. Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist - nicht - eingeplant.

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in unmitt. _____ m Entfernung.

Kostenträger: _____

5. Gas:

Die Versorgung mit - Erdgas - Stadtgas erfolgt durch _____

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in _____ m Entfernung.

Kostenträger: _____

6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch die Landkreis -Mülldeponie

7. Die Erschließungsanlagen werden - in einem Zug ~~in folgenden Abschnitten~~ - ausgeführt:

8. Die Erschließung wird - von der Gemeinde durchgeführt - ~~durch Vertrag einem Dritten übertragen.~~

¹⁾ mindestens 10 v. H.

Kommunalschriften-Verlag J. Jehle München GmbH
- Nachdruck und Nachahmung verboten -

H. Weitere Erläuterungen

1. Seitherige Planungsarbeiten:

- 1.1 Ursprungsplanung "Gründel-Ober dem Gründlein-Bornäcker-Ober dem Backes-Unterkist" vom 14.05.74/08.12.78/16.04.85 des Architekten Heinrich Reinke, Schöllkrippen.
- 1.2 Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.07.85 im Rahmen der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- 1.3 Besprechung im Landratsamt A'burg am 18.09.85 zwischen der Gemeinde, der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen und Vertretern der Bauverwaltung.
- 1.4 Beschaffung einer neuen, vermessungsamtlichen Plangrundlage im Juli 1986.
- 1.5 Erstellung eines neuen (Vor-) Entwurfes vom 12.06.86.
- 1.6 Geländebegehungen und Ortseinsichten durch Entwurfsverfasser und Umlegungsausschuß.
- 1.7 Verfahrensstand der Baulandumlegung nach rd. 7 Ausschuß-Sitzungen.

2. Träger öffentlicher Belange:

2.1 Stellungnahmen zur 1. Planaufstellung:

- 2.1.1 Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain - Region 1, Aschaffenburg vom 25.07.85
- 2.1.2 Straßenbauamt Aschaffenburg vom 24.06.85
- 2.1.3 Überlandwerk Ufr. AG, Würzburg vom 01.07.85
- 2.1.4 Landratsamt Aschaffenburg -Bauordnung- vom 03.07.85
- 2.1.5 Landratsamt Aschaffenburg -Naturschutz- vom 03.07.85
- 2.1.6 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 11.07.85
- 2.1.7 Regierung von Ufr. -Höhere Landesplanung- Würzburg vom 15.07.85
- 2.1.8 Landratsamt Aschaffenburg -Bauverwaltung- vom 25.07.85
- 2.1.9 Oberpostdirektion Nürnberg vom 26.07.85

Aschaffenburg, 18.12.1987 / 27.10.88

Sommerkahl,

24.02.89

Ort, Datum



Architekt Willi Goldhammer

Dipl.-Ing. (FH) / VFA

Dipl.-Ing. Arndt Schmitt

Berater für Ingenieur / VBI

Dipl.-Ing. Bernhard Gruber

Der Entwurfsverfasser
Erbsengasse 9 · 8750 Aschaffenburg · Tel. 06021/21074

Leuberg
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. § 2 BauGB

vom 6. April 1988 mit 5. Mai 1988

in Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen

öffentlich ausgelegt.

Sommerkahl,

24.02.89

Ort, Datum

Leuberg
1. Bürgermeister

2.2 TÖB zur beiliegenden (2.) Planaufstellung:

- 2.2.1 Regierung von Ufr. -Höhere Landesplanung- Würzburg vom 02.05.88
- 2.2.2 Landratsamt Aschaffenburg -Bauordnung- vom 31.05.88
- 2.2.3 Landratsamt Aschaffenburg -Naturschutz- vom 31.05.88
- 2.2.4 Landratsamt Aschaffenburg -Denkmalschutz/Heimatspflege-
- 2.2.5 Landratsamt Aschaffenburg -Immissionsschutz- vom 25.05.88
- 2.2.6 Landratsamt Aschaffenburg -Kreisstraßenverwaltung-
- 2.2.7 Landratsamt Aschaffenburg -Bauverwaltung- vom 31.05.88
- 2.2.8 Landratsamt Aschaffenburg -Regionaler Planungsverband- vom 29.04.88
- 2.2.9 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 08.04.88
- 2.2.10 Überlandwerk Ufr. AG, Würzburg vom 15.04.1988
- 2.2.11 Oberpostdirektion Nürnberg
- 2.2.12 Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 25.03.88
- 2.2.13 Amt für Landwirtschaft, Aschaffenburg vom 29.04.88
- 2.2.14 Bayer. Bauernverband, Aschaffenburg
- 2.2.15 Bergamt Bayreuth vom 20.04.88
- 2.2.16 Vermessungsamt Aschaffenburg
- 2.2.17 Staatl. Gesundheitsamt Aschaffenburg vom 27.05.88
- 2.2.18 Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
- 2.2.19 Handwerkskammer f. Ufr., Aschaffenburg
- 2.2.20 Oberfinanzdirektion Nürnberg
- 2.2.21 Forstamt Schöllkrippen vom 18.03.88
- 2.2.22 Autobahndirektion Nordbayern vom 31.03.88
- 2.2.23 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf vom 09.05.88
- 2.2.24 Straßenbauamt Aschaffenburg vom 18.05.88

Der Gemeinderat Sommerkahl hat in seiner Sitzung vom 09.06.88 die vorliegenden (Bürger-) und Behörden-Stellungnahmen gemäß des Art. 49 GO beraten und im Rahmen dessen die Überarbeitung des Bebauungsplanes beim Entwurfsverfasser (mit Schreiben der VG-Schöllkrippen vom 17.10.1988) veranlaßt.

Nachtrag vom 29.11.1988

3. Wohnbauland-Bedarfsnachweis:

Ermittlung (Berechnung) nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen vom 24.11.1988

für den Zeitraum von rd. 15 Jahren, d. h. bis etwa zum Jahre 2003

(Berechnungsformel wie bei FNP-Verfahren)

3.1 Bedarf aus Geburtenüberschuß:

Jahre	1983	1984	1985	1986	1987
Lebendgeborene	16	15	12	13	15
Gestorbene	12	8	11	2	11
Saldo	+ 4	+ 7	+ 4	+ 11	+ 4

Ein angenommener Geburtenüberschuß von 6 Einwohner (E) i.M. pro Jahr ergibt in 15 Jahren einen Wohnungsbedarf von 90 Einwohner.

Bei einer 3 E-Wohneinheit (WE) ergibt dies: $90 : 3 = \underline{\underline{\underline{30 \text{ WE}}}}$

3.2 Bedarf aus (evtl.) Wanderungsgewinn:

Jahre	1983	1984	1985	1986	1987
Zugezogene	40	32	31	56	41
Fortgezogene	38	38	40	46	51
Saldo	+ 2	- 6	- 9	+ 10	- 10

Es ist hier kein Wanderungsgewinn zu verzeichnen, weil der Verlust durch Fortgezogene in diesen 5 Jahren überwiegt.

3.3 Bedarf durch Zunahme der Wohnfläche je WE:

Nach der Wohnungs- und Gebäudezählung von 1968 gab es in Sommerkahl zu diesem Zeitpunkt rd. 21,0 m² Wohnfläche je Person. Diese durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner lag damit unter dem Landesdurchschnitt von 23,6 m²/E.

Bis zum Jahre 2003 wird eine Zunahme auf 35 m²/E angenommen (Prognose lt. "DBZ 5/87" für das Jahr 2000: 42 - 58 m²), was einer Mehrung von (35 - 21) = 14 m²/E gleichkommt.

Der Einwohnerstand lt. Volkszählung am 25.05.87 (gemäß Bayer. Staatsanzeiger Nr. 46 v. 18.11.88) beträgt: 1053 E.

D. h. demnach:

$$1053 \times 14 \text{ m}^2 = 14742 : 35 \text{ m}^2/\text{E} = 421 \text{ E},$$

421 : 3 = 140, d. h. bei einer 3 E/WE entspricht dies einem angenommenen Bedarf von 140 WE

3,4 Gesamtbedarf:

aus Ziffer 3.1 = 30 WE
aus Ziffer 3.2 = / WE
aus Ziffer 3.3 = 140 WE
170 WE

Wegen der fast ausschließlich üblichen Errichtung von nur freistehenden Einzelhäusern mit max. 2 WE in dieser Gemeinde wird der Bedarfsermittlung ein Mittelwert von 40 E/ha Brutto-Wohnbaufläche zugrunde gelegt.

Bei einer Wohnbaufläche von 40 E pro ha (E/ha) bzw. einer 3 Einwohner-Wohneinheit (E/WE) errechnet sich demzufolge folgender

Wohnungs- bzw. Flächenbedarf:

$$170 \text{ WE} \times 3 \text{ E} = 510 \text{ E} : 40 \text{ E/ha} = \text{rd. } \underline{13 \text{ ha Bedarf}}$$

Die Bauland-Restkapazitäten (unbebaute Bauplätze) aus rechtsgültigen Baugbieten sind derzeit rd. 25 Baugrundstücke. Legt man eine durchschnittliche Bauplatzgröße von ca. 600 m² zugrunde, so ergibt dies (600 x 25) = 1,5 ha vorhandene Restkapazitäten,

$$\text{d. h. } 13,0 - 1,5 = \underline{\underline{\underline{\underline{\underline{11,5 \text{ ha Wohnbau land - Bedarfsfläche}}}}}}}$$

Das vorliegende Baugebiet "Gründel-Bornäcker" hat eine überschlägig ermittelte Bruttofläche (s. Ziffer E.1!) von 8,6 ha.

Aufgestellt:
Aschaffenburg, 05.12.1988
SE/Schr

Arch. Goldhammer · Dipl.-Ing. Schmitt
Dipl.-Ing. Bernward Gruber
Aschaffenburg · Erbsengasse 9 · Tel. 21074

A. Koller