

**GEMEINDE KLEINKAHL  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN  
OBEREICH 1. ERWEITERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>Begründung</b>	
A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Größe und geplante Nutzung	3
E. Erschließung	4
F. Geplante Bebauung	4
G. Bodenordnende Maßnahmen	4
H. Grünordnung	4
I. Immissionsschutz	4
<b>Verfahren</b>	
I. Beschlüsse des Gemeinderates	5
II. Behandlung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	5
III. Beteiligung nach §13 BauGB	7
IV. Satzungsbeschluß	

## Begründung

### A. Anlaß

Erweiterung des Baugebietes zur Abrundung im Anschluß an vorhandene Bebauung und zur besseren Nutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen durch beidseitige Bebauung der Straße.

### B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Änderung 2, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.
2. Der Beschluß des Gemeinderates vom 13.12.96 zur Erweiterung des Bebauungsplanes.

### C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage  
Südlicher Bebauungsrand des Ortsteils Edelbach.
2. Abgrenzung  
Nord - Öffentliche Verkehrsfläche der "Gasse"  
Teilfläche Fl.Nr. 600/6 und Teilfläche Fl.Nr. 857,  
Ost - Ostgrenze Fl.Nr. 860,  
Süd - Südgrenze der Fl.Nr. 860, 859, 858 und "Gasse"  
West - "Gasse".
3. Beschaffenheit der Erweiterung  
Nach Norden fallende Hangfläche mit etwa 10 % Neigung,  
Höhenlage von 270 m bis etwa 275 m über NN.  
Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, Böschung zur "Gasse".

### D. Größe und geplante Nutzung

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - | 0,26 ha        |
| 2. Verkehrsfläche                | 0,09 ha        |
| 3. Verkehrsgrün (Böschung)       | <u>0,02 ha</u> |

Gesamtfläche im Geltungsbereich 0,37 ha

#### E. Erschließung

1. Straßen und Wege  
Die "Gasse" mit einer Breite von 5,50 m bis 6,50 m, der Ausbau erfolgt im Frühjahr 1997.  
Vorgesehen ist ein Straßenanschluß nach Osten, um Erweiterungen der Bauflächen nicht auszuschließen.
2. Abwasserbeseitigung  
Der Kanal ist vorhanden, Ableitung zur Kläranlage des Abwasserverbandes Kahlgrund in Mömbris, Ortsteil Brücken.
3. Wasserversorgung  
Die Wasserleitung ist vorhanden, Hochbehälter mit 500 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Höhenlage des Plangebietes 270 m bis 275 m über NN.
4. Stromversorgung  
Überlandwerk Unterfranken AG, Umspannstation in der Frankenstraße (Plangebiet Obereich).
5. Müllbeseitigung  
Landkreis Aschaffenburg

#### F. Geplante Bebauung

3 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus, Bauform I + S + D =  
1 Vollgeschoß, 1 Sockelgeschoß, 1 Dachgeschoß  
als Höchstgrenze, Satteldach 40° - 48°.

#### G. Bodenordnende Maßnahmen

Baulandumlegung.

#### H. Grünordnung

nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes.

#### I. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen

Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb Pistner

Tierhaltung: 21 Schafe, 5 Schweine, 2 Pferde.

Im Westen und Süden des Betriebes befinden sich Bauplätze in einem allgemeinen Wohngebiet; deshalb hält der Gemeinderat die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet östlich davon für vertretbar. Der Bestandsschutz und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind für die Umgebung insgesamt maßgebend.

## Verfahren

### I. Beschlüsse des Gemeinderates vom 13.12.96:

- a. Erweiterung des Bebauungsplanes.
- b. Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch gemäß § 3 Absatz 1, Satz 2, weil Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt wurden.
- c. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planentwürfe zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan "Obereich" - Erweiterung im Parallelverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu behandeln, d.h. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) zusammen durchzuführen.

### II. Sitzung des Gemeinderates am 04.07.97

Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus der parallelen öffentlichen Auslegung.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung hat während der Zeit vom 24.03.97 bis einschl. 28.04.97 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden sowohl seitens der Träger öffentlicher Belange als auch seitens der Bürger Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Ergebnis der Beratung:

#### A. Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 15.04.97
  - 1.1 Bauabteilung  
Keine Bedenken.
  - 1.2 Untere Naturschutzbehörde  
fachtechn. Stellungnahme vom 10.04.97  
Im Plangebiet sind nur 2 Obstbäume vorhanden.  
Das Baumzeichen für Obstbäume/Hochstämme wird in den Festsetzungen ergänzt. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 742 wird kein Streuobstgürtel angelegt.
  - 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde  
Keine Bedenken.
2. Untere Denkmalschutzbehörde und  
Kreisheimatpfleger, Schreiben v. 07.04.97  
Keine Einwendungen.
3. Regionaler Planungsverband, Schreiben v. 28.04.97  
Keine Einwendungen.



- II. 4. Regierung von Ufr., höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 22.04.97  
Keine Einwendungen.  
Das Bergamt wurde beteiligt. Die Aufgaben des Amtes werden durch die Planung nicht berührt.
5. Wasserwirtschaftsamt, Schreiben v. 11.04.97  
Keine Bedenken.  
Beachtung des Hinweises zur Gewährleistung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
6. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Schreiben v. 23.04.97  
Keine Bedenken.
7. Dt. Telekom Würzburg, Schreiben v. 25.03.97  
Die vorhandenen Anlagen werden berücksichtigt.
8. Bayer. Bauernverband, Schreiben v. 28.04.97  
Die untere Immissionsschutzbehörde und das Amt für Landwirtschaft und Ernährung sind mit dem Plangebiet einverstanden.  
Die Ausweisung des WA-Gebietes wird beibehalten.
9. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Schreiben v. 18.03.97  
Es besteht Einverständnis.  
Landwirtschaftliche Belange werden nicht oder nur unwesentlich berührt.
10. Überlandwerk Unterfranken, Schreiben v. 24.03.97  
Keine Bedenken.  
Aus Kostengründen wird generell nach Abschluß des Verfahrens kein rechtsverbindliches Planexemplar an TÖB weitergegeben.
- B. Bedenken und Anregungen der Bürger
1. Günther Pistner, Gasse 10, Kleinkahl, Schreiben v. 24.03.97  
Die Grundstücke von Herrn Pistner wurden als MD-Gebiet dargestellt. Im westlichen und südlichen Anschluß wurde im Bebauungsplan Obereich jedoch allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Deshalb wurde auch für den Erweiterungsbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die untere Immissionsschutzbehörde und das Amt für Landwirtschaft und Ernährung sind damit einverstanden.  
Die Ausweisung als WA-Gebiet wird beibehalten. Die Einwendungen des Herrn Pistner werden zurückgewiesen.
2. Wilhelm Feld, Edelbacher Str. 5, Kleinkahl, Vermerk v. 21.04.97  
und Angrenzer Henning Reusing, mit Vermerk der Verwaltung v. 07.05.97  
Die Baugrenzen der Garagen der beiden südlichen Grundstücke werden dahingehend erweitert, daß eine Bebauung im östlichen Grundstücksbereich bis maximal 5 m Abstand zur östlichen Grenze möglich ist.

Die beschlossenen Änderungen werden in den Planentwurf und die Begründung eingearbeitet.

Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Planentwurf anschließend gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen bzw. eine Beteiligung nach § 13 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

### III. Beteiligung nach §13 Abs.1 S.2 BauGB

Die berührten Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 14.10.1997 gemäß §13 BauGB erneut beteiligt. Die Frist zur Äußerung endete am 03.11.1997.

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 07.11.1997 mit folgendem Ergebnis:

1. Bayer. Bauernverband, Schreiben v. 24.10.97  
Der beantragten Umwandlung von WA- Gebiet in MD- Gebiet hat der Gemeinderat bereits in der Sitzung am 04.07.1997 nicht stattgegeben.  
Die Bedenken und Anregungen des Bayer. Bauernverbandes werden als unbegründet zurückgewiesen.
2. Landratsamt Aschaffenburg Schreiben v. 30.10.97  
Die Anregungen des Landratsamtes auf Anlegung eines Streuobstgürtels im Randbereich der Fl.-Nr. 742 trägt sicherlich zur landschaftlichen Verbesserung bei. Das Grundstück ist jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde und liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.  
Die Anlegung eines Streuobstgürtels ist kurzfristig nicht umsetzbar und wird deshalb abgelehnt.

Weitere Stellungnahmen sind weder seitens der Träger öffentlicher Belange noch der Bürger eingegangen.

### IV. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinkahl beschließt am 07.11.1997 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.09.1997 als Satzung.

Aufgestellt:  
Architekten  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Aschaffenburg, 04.03.1997  
ergänzt, 05.09.1997  
ergänzt, 20.11.1997

Anerkannt:



Kleinkahl, 29.11.97  
H. Krebs, 1. Bgm.