

Gemeinde Kleinkahl, Landkreis Aschaffenburg

Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen

Bebauungsplan "O B E R E I C H " vom 09.10.1978 in der Fassung vom Mai 1994

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB):

1. Entwicklung des Bebauungsplanes:

- 1.1 Für das Gebiet "Obereich" liegt bereits ein genehmigter Plan aus dem Jahre 1980 vor.
- 1.2 Mit Beschluß vom 28.10.1983 wurde im Zuge der Baulandumlegung (Beschluß vom 12. Januar 1983) eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (Tektur vom 28.10.1983).
- 1.3 Eine weitere Tektur zum Bebauungsplan vom Juni 1986 wurde zunächst zurückgestellt, da im Gegensatz zu diesem Baugebiet, im Baugebiet "Kinnersberg" ein konkreter Bebauungsbedarf bestand.
- 1.4 Nach der Erschließung des Baugebietes "Kinnersberg", wurden auch von den Einliegern der Flurabteilung "Obereich" konkrete Bauabsichten geäußert, so daß das Bebauungsplanverfahren im Herbst 1993 wieder aufgegriffen, und die Baulandumlegung weiterbetrieben wurde. (Neufassung des Umlegungsbeschlusses am 30.08.1993).
- 1.5 Im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens, wurde mit den Einliegern, zuletzt am 14.12.1993, weitere Änderungen anhand eines Bebauungsplanvorentwurfes vom 14.12.93 besprochen, der im Wesentlichen, mehrheitlich von dort Zustimmung fand.
- 1.6 Am 16.12.1993 wurde, als Ergebnis der vorgenannten Einliegerbeteiligung ein Vorentwurf zum Bebauungsplan gefertigt. Verschiedene weitere Änderungspunkte wurden nachträglich mit den Einliegern besprochen. Vom Planer wurden mit Schreiben vom 04.11.1993 verschiedene Gesichtspunkte zum Bebauungsplan der Gemeindeverwaltung vorgetragen.
- 1.7 Am 06.05.1994 fand eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kleinkahl statt, bei der über diese Punkte im Einzelnen beraten und beschlossen wurde (siehe Niederschrift dazu). Die Beschlüsse wurden im Bebauungsplan Entwurf vom Mai 1994 eingearbeitet.
- 1.8 Nach Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen fand bereits eine Vorabstimmung des Bebauungsplanes mit den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern statt (die im Einzelnen vom Gemeinderat behandelt wurden), so daß der Bebauungsplan einschließlich dieser Begründung in der Zeit vom 04. Juli 1994 bis einschließlich 04. August 1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1 63825 Schöllkrippen Zimmer Nr. 20 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt wird.
- 1.9 Gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB werden die berührten Träger öffentlicher Belange, das sind nach Abstimmung mit der Verwaltung:
 - a) Landratsamt - Kreisbauamt
 - b) Landratsamt - Straßenbauverwaltung
 - c) Landratsamt - Immissionsschutzbehörde
 - d) Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde

- e) Landratsamt - Regionaler Planungsverband
- f) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- g) Staatliches Gesundheitsamt Aschaffenburg
- h) Amt für Landwirtschaft, Aschaffenburg
- i) Fernmeldeamt Würzburg
- j) Überlandwerk Unterfranken, Würzburg

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie werden in einem Anschreiben des Planers davon verständigt.

Das Planungsbüro Hufgard GmbH, Hösbach erhält wie die Gemeinde Kleinkahl selbst eine Ausfertigung dieses Bebauungsplanes mit Begründung.

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes:

Das Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes ist, die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde zu sichern und rechtzeitig die Bildung von Bauland vorzubereiten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, der aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt wurde und den Zielen der Landesplanung angepaßt ist, ist die Grundlage für den Abschluß der gleichzeitig parallel laufenden Baulandumlegung.

Die wesentlichen Auswirkungen sind neben der Umwandlung von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen, die Sicherung der öffentlichen und privaten Belange auch der bereits im Vorgriff auf den endgültigen Bebauungsplan, genehmigten Bauvorhaben.

3. Flächenangaben (Ermittelt aus Angaben der Baulandumlegung vom November 1993).

3.1 Baulandflächen (Nettobauland)	42 597 m ² rd.	81 %
3.2 Neue örtl. Verkehrs- und Grünflächen	10 273 m ² rd.	19 %
3.3 Bruttobauland	52 870 m ²	100 %
3.4 Private Grünflächen	6 435 m ²	
3.5 Flächen innerhalb der Sichtdreiecke der Kreisstraße AB 20 (Edelbacherstraße) ca.	1 295 m ²	

Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 60 600 m²

4. Bauweisen und Baudichte:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 65 Bauplätze ausgewiesen, davon sind 11 Bauplätze bereits bebaut.

Folgende Bauweisen wurden ausgewiesen:

Zweigeschossige Bauweise, mit Satteldach	8 Häuser
Sockelgeschoß + ein Vollgeschoß mit Satteldach	14 Häuser
Eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoß und Satteldach	43 Häuser

Die mittlere Bauplatzgröße beträgt: $42\,597/65 = 655\text{ m}^2$

Unter der Annahme, daß sich drei Bewohner je Grundstück ansiedeln, beträgt die Gesamtanzahl ca. 200 Bewohner, die mittlere Baudichte beträgt dann 47 EW/ha Nettobauland bzw. 38 EW/ha Bruttobauland.

5. Erschließung und Versorgung:

5.1 Straßen und Wege:

Die Straßen und Gehwege sind neu auszubauen bzw. weitgehend zu erneuern (8 673 m²), davon sind teilausgebaut: die Straßen "Am kleinen Kreuz" und "die Gasse".

Der Auftrag für die Planung ist noch zu erteilen.

5.2 Wasserversorgung:

Das zu versorgende Gebiet liegt zwischen den Höhenlinien + 260 und + 275 üNN. Das Wasserangebot ist ausreichend. Es besteht eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage, die für dieses Gebiet noch ergänzend geplant und ausgeführt werden muß.

Das Gebiet ist in eine Hochdruck- und Niederdruckzone aufgeteilt, wobei die Leitungen in der künftigen Trasse der Sommerbergstraße, die wie die "Gasse" zur Hochdruckzone zählen, bereits verlegt sind. Auf dem Grundstück 600/52 befindet sich eine Drucksteigerungsanlage. Die Hausanschlußleitungen sind zu den neu zu bauenden Gebäuden noch zu verlegen.

Als restliche Wasserleitungen sind noch zu verlegen ca. 510 m. Die Kostenabrechnung erfolgt über Beitrags- und Gebührensatzungen der Gemeinde.

5.3 Abwasserbeseitigung, Hang- und Druckwasser:

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Kahlgrundgemeinden in Mömbris. Das Abwasser wird in der verbandseigenen Klärgrube gereinigt.

Die Fachplanung für das Baugebiet ist noch in Auftrag zu geben.

Abwasserkanäle die bereits auf den Bedarf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dimensioniert sind, liegen bereits in der "Gasse" und in der Straße "Am kleinen Kreuz". (ca. 300 lfdm).

Die restlichen Kanäle sind noch zu verlegen mit einer Länge von ca. 800 lfdm.

Die Kostenabrechnung erfolgt über gemeindliche Beitrags- und Gebührensatzungen.

Grund- und Hangwasser darf nicht in den gemeindlichen und verbandseigenen Kanal eingeleitet werden, der das Abwasser zur Kläranlage transportiert.

5.4 Öffentliche Grünflächen:

Für das Baugebiet und das anschließende Altbaugebiet ist ein Kinderspielplatz von ca. 1600 m² Größe ausgewiesen; er ist Kleinkindern und Kindern bis zu 12 Jahren gewidmet.

5.6 Müllbeseitigung:

Die Gemeinde Kleinkahl ist an die zentrale Müllabfuhr und Beseitigung des Landkreises Aschaffenburg angeschlossen, die Müllabfuhr ist sichergestellt.

5.6 Straßenbeleuchtung und Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über das Überlandwerk Unterfranken, Würzburg, das auch die Straßenbeleuchtung im Zuge des Straßenausbaues übernimmt.

Die Abrechnung der Straßenbeleuchtung erfolgt über die entsprechende Satzung der Gemeinde.

Zur Versorgung dieses und der benachbarten Gebiete ist eine Trafostation erforderlich für die bereits ein Grundstück ausgewiesen wurde. Die Station ist noch zu errichten. Die Stromzufuhr zu den Grundstücken erfolgt über Erdkabel.

5.7 Telefonkabel:

Das Telefonkabel wird im Zuge des Straßenausbaues von der Firma Telekom, Telefonbaubezirk Aschaffenburg mit verlegt. Beteiligt im Bauleitplanverfahren ist das Fernmeldeamt Würzburg.

6. Überschlägige Erschließungskosten: (Angaben der Einheitspreise z.T. durch Dipl.Ing. Schwab, Planungsbüro Hufgard GmbH, Hösbach)

6.1 Ausbau der Straßen und Gehsteige ca. 8 673 m ²	x 230 DM/m ² =	2.000.000 DM
6.2 Straßenbeleuchtung 20 Maste	x 2.500 DM/Stück=	50.000 DM
6.3 Ausbau des Kinderspielplatzes (ca. 1.600 m ²)		90.000 DM
6.4 Abwasserkanal (Rest) geschätzt 800 lfdm	x 800 DM/lfdm	640.000 DM
6.5 Wasserversorgung (Rest) geschätzt 510 lfdm	x 340 DM/lfdm	173.000 DM
6.6 Stromversorgung (durch ÜWU)		
6.7 Telefon (durch Telekom)		

Gesamtkosten 2.953.000 DM

=====

Kleinkahl, Mai 1994

Erster Bürgermeister:

Schickling
Schickling



Laufach, Mai 1994

Der Architekt:

Erwin Stürmer

DIPL. ING. ARCHITEKT BDB
ERWIN STÜRMER
Am Katzenrain 9 · 63846 Laufach
Tel. (06093) 650 - Fax 2418