

**GEMEINDE KLEINKAHL**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
**RINGSWEG – AM ÖLBERG – GROTTENWEG**  
1. Vereinfachte Änderung

**BEGRÜNDUNG**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

### **BEGRÜNDUNG**

A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Ziele der Planänderung	3
D. Art und Umfang der Änderungen	3
E. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4
F. Umweltprüfung	4

### **VERFAHREN**

I. Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss und billigt den vorgelegten Änderungsplan. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden angeordnet.	5
II. Der Gemeinderat behandelt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Satzungsbeschluss wird gefasst	5

### **Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung am 05.11.07
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung am 14.01.08

## BEGRÜNDUNG

### A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt als Dachform das Satteldach fest.

Aufgrund einer Anfrage eines privaten Bauwerbers zur Errichtung eines Flachdaches steht die Zulässigkeit anderer Dachformen im gesamten Bebauungsplangebiet zur Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer zur Diskussion.

Über diesen Anlass hinaus sollten die Baugrenzen der bebauten und unbebauten Grundstücke überprüft und nach den Möglichkeiten erweitert werden, um den Spielraum für Anordnung von Neubauten oder Hauserweiterungen zu vergrößern.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist erforderlich.

### B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.02.05.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 05.11.2007 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### C. ZIELE DER PLANÄNDERUNG

- Die Zulässigkeit alternativer Dachformen mit Ausnahme der Grundstücke am Grottenweg, um den Zielen der „Dorferneuerung“ zu entsprechen.
- Erweiterung der Baugrenzen zur Vergrößerung des Spielraumes zur Anordnung von Neubauten und Hauserweiterungen.  
Mehr „Freisteller vom Baugenehmigungsverfahren und weniger Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
- Weiterentwicklung der Festsetzungen für Dachaufbauten.

### D. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNGEN

#### 1. Dachformen

Außer dem Satteldach, Dachneigung 40° - 46° werden zugelassen:

- a. Das Pultdach, Dachneigung 25° - 40°, bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um maximal 6,0 m überschreiten, Dachdeckung entsprechend der bestehenden Festsetzung, Dachziegel oder Dachpfannen, Dachsteine, Farbton rot, rotbraun, schwarz, anthrazit.
- b. Das Flachdach, Dachneigung 0° - 7°.

Gründe für das Pult- und das Flachdach:

- a. Beim Pultdach entspricht die Dachdeckung dem Satteldach.
- b. Beim Flachdach tritt das Dach nicht oder sehr wenig in Erscheinung,

Der vorhandene Gehölzbestand gliedert den Straßenzug „Am Ölberg“ und „Ringsweg“ und bindet die Baukörper in die Landschaft ein.  
Am „Grottenweg“ bleibt es unter Berücksichtigung der Ziele der Dorferneuerung beim Satteldach.

2. Erweiterung der Baugrenzen für Neubauten und Anbauten im Bestand.

Gründe:

Größerer Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und für Hauserweiterungen des Bestandes.

3. Aufnahme des Zwerchgiebels in die Festsetzungen und Gleichstellung mit dem Quergiebel.

Grund:

Der Zwerchgiebel ist eine alte Dachform des fränkischen Hauses und wird zur besseren Nutzung des Dachraumes wieder häufig verwendet.

4. Einplanung eines 2 m breiten Fußweges als Erdweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 963/2 zwischen der Straße „Am Ölberg“ und dem nordöstlichen Randweg.
5. Aufnahme eines Hinweises in die Legende für eine Haftungsausschlusserklärung der Hausbesitzer gegenüber den betroffenen Waldbesitzern im Sicherheitsabstand von 30,0 m.

#### E. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Bodenverhältnisse – Zechstein – werden die Pflanzmaßnahmen geändert:

- 20 m breiter Heckenstreifen statt 8 – 10 m,
- 5 m breiter Heckenstreifen am unteren Rand,
- wegen der Zechsteine wird die Zahl der Obstbäume reduziert (siehe Festsetzungen).

#### F. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch wird bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 von einer Umweltprüfung abgesehen.



## VERFAHREN

I. 05.11.2007

Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss und billigt den vorgelegten Änderungsplan. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB werden angeordnet. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung wird als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

II. 14.01.2008

Der Gemeinderat behandelt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Satzungsbeschluss wird gefasst.

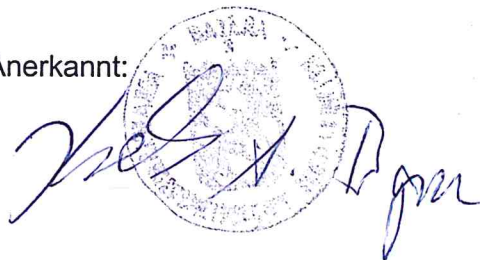
Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung wird als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Architekt  
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 06.09.2007  
05.11.2007  
14.01.2008

Anerkannt:

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal contains the text 'STADT ASCHAFFENBURG' and 'VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN'. The signature appears to be 'Kleinkahl'.

Kleinkahl, 15. JAN. 2008

**Auszug aus der Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kleinkahl  
vom 05.11.2007**

**1. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ringsweg, Am Ölberg, Grottenweg – 1. Änderung**

**1.1** Vorstellung der Planung durch Herrn Schöffner, Bauatelier Schöffner, ggf. Billigung, Aufstellungsbeschluss

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte die Bürgermeisterin Herrn Schöffner vom Bauatelier Schöffner.

In der Verwaltung gibt es gelegentlich Nachfragen nach modernen Dachformen wie z.B. Flachdächern oder auch Tonnen-, (Krüppel-)Walm- und Zeltdächern für Wohngebäude. Nachdem diese Dachformen an den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen und auch in den Bereichen nach § 34 BauGB am Gebot des Einfügens scheitern bietet sich die Möglichkeit z.B. im Planbereich „Ringsweg, Am Ölberg, Grottenweg“ entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Der Verwaltung liegt schon seit längerer Zeit für dieses Plangebiet eine konkrete Anfrage für ein Flachdach (BV Nees) vor.

Herr Schöffner erläuterte, dass in einem ersten Änderungsentwurf für das Plangebiet sowohl Flach- als auch Pultdächer berücksichtigt wurden. Nicht betroffen ist hier der berg- und talseitige Bereich des Grottenweges, hier bleiben weiterhin ausschließlich Satteldächer zulässig. Gleichzeitig wurden die Baugrenzen erweitert.

Darüber hinaus ist eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Dachaufbauten vorgesehen, der Änderungsentwurf umfasst auch die Zulassung von Zwerchgiebeln. Seitens des Gemeinderates bestand damit Einverständnis.

Weiterhin erläuterte der Planer, dass hinsichtlich des Eingriffs und die Wald- und Gehölzflächen auf den Fl.-Nr. 969 und 922 eine Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt ist. Herr FOR Kunkel hat sich in einem Gespräch am 20.09.2007 dahingehend geäußert, dass kein besonderes Gefährdungspotential entstünde.

Die Bürgermeisterin hat zwischenzeitlich noch keine Einigung bezüglich des Erwerbs der Fläche Fl.-Nr. 967 mit Herrn Kilgenstein erzielt. Jedoch signalisierte Herr Kilgenstein, dass er am Verkauf interessiert sei. Seitens des Gemeinderates wurde daher festgelegt, den Wegeverlauf an der nord-westlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 963/2 darzustellen, damit die südliche davon dargestellte Baufläche erhalten bleiben kann. Ein Verkauf weiterer



Flächen an den angrenzenden Eigentümer Herrn Nees hat sich damit erledigt.

Im Hinblick auf die Ausgleichsflächen wurde wie in der letzten Sitzung bereits ausgeführt festgestellt, dass der vorhandene Untergrund nur bedingt für die Anlage einer Streuobstwiese geeignet ist.

Zur Diskussion stand auch eine Verlegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Bereich der Schilfflächen entlang des Radweges. Flächenmäßig wäre dies allerdings 2:1 entsprechend der derzeit dargestellten Flächen auszugleichen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Globke-Lorenz, wurde daher folgendes abgestimmt:

- Der nördlich vorgesehen Feldgehölzstreifen erhält eine Breite von 20m.
- Im Süden wird ein Feldgehölzstreifen mit einer Breite von 5 m und Anschließendem Erdweg dargestellt.
- Die zu pflanzenden Baumarten werden entsprechend den Untergrundverhältnissen angepasst.

### **Beschluss:**

1. Der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Ringsweg, Am Ölberg, Grottenweg“ i.d.F. vom 15.02.2005 wird entsprechend den vorhergehenden Ausführungen geändert.

Der vorliegende Entwurf des Bauateliers Schöffner i.d.F. vom 06.09.2007 wird gebilligt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Ringsweg, Am Ölberg, Grottenweg – 1. Änderung“. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

### **Abstimmung: 11:0**

## 1.2 Ausgleichsflächen

Erläuterungen zu oben genannten Beschluss gemäß des Besprechungsprotokolls am 22.10.07:

Die Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Globke-Lorenz, hat folgendes ergeben:

Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Schilf-Flächen entlang des Radweges würden nur 1:2 entsprechend der derzeit ausgewiesenen Flächen angerechnet. Die Größe beträgt insgesamt 6.970 m<sup>2</sup>. Abzuziehen wäre der Feldgehölzstreifen mit einer Länge von 100 und einer Tief von 15 Metern.

Die übrige Fläche beträgt demnach 5.470 m<sup>2</sup>. Die Schilffläche des Landesbundes für Vogelschutz weist eine Fläche von 11.075 m<sup>2</sup> auf. Zudem befinden sich entlang des Dorfwiesenweges Schilf-Flächen im Eigentum der Gemeinde Kleinkahl.

Es wurde allerdings auch angemerkt, dass die Flächen im Bereich des Westerer Weges nicht völlig ungeeignet für eine Bepflanzung seien. Lt. Aussage von Frau Globke-Lorenz sei die Anlage von Wildgehölzen durchaus denkbar.

Insgesamt ist auch die Kostenfrage zu bedenken, die eine periodische, jeweils abschnittsweise Mahd der Schilfflächen zur Folge hätte. Die Maßnahmen könnten zudem nicht über den Landschaftspflegeverband abgerechnet werden. Mit dem Landesbund für Vogelschutz wäre ggf. eine Vereinbarung und eine Grunddienstbarkeit für die Flächen erforderlich.

Weiterhin wäre zu beachten, dass auch das Teeren des Radweges zur Bamberger Mühle Ausgleichsforderungen mit sich bringt. Hier würde sich die Pflege der Schilf-Flächen und das Anpflanzen von Bäumen entlang des Radweges daher eher anbieten.

### **Fazit:**

Eine Entscheidung zugunsten der ausgewiesenen Ausgleichsflächen oder der Schilf-Fläche ist auch im Hinblick auf die laufende 1. Änderung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan zu treffen.

### **Beschluss:**

Der Entwurf von Bauatellier Schöffner wird akzeptiert, jedoch sollte zusätzlich eine Zufahrt rechts der Feuchtfläche vorgesehen werden.

**Abstimmung: 10:1**



**Auszug aus der Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kleinkahl  
vom 14.01.2008**

**6. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ringsweg, Am Ölberg, Grottenweg – 1. Änderung“**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 27.12.07  
Schreiben mit den Stellungnahmen der Kreisbaumeisterin und der Mitteilung, dass die untere Immissionsschutzbehörde einverstanden ist.

1.1 Fachtechnische Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 03.12.07  
Einvernehmen.  
Hinweis: der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 05.11.07 (Anlage 1) wurde irrtümlich als Niederschrift des „Gemeinderates Krombach“ bezeichnet.

1.2 Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, 03.01.08  
„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit den Änderungen.  
Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Teilfläche von Fl.-Nr. 940 wird der Erdweg für nicht nötig befunden, da seitlich eine Erschließungsmöglichkeit gegeben ist. Dieser Erdweg würde auch nur zu einer Beunruhigung der Biotopstruktur – Streuobstwiese und Hecke – führen. Aus naturschutzfachlichen Gründen kann er nicht befürwortet werden.  
Diese extensive Streuobstwiese ist als eine Einheit zu bewirtschaften bzgl. Pflege der Wiese durch Mahd und Abtransport, Schneiden und Pflegen der Bäume etc. Eine Parzellierung der Fläche in Untereinheiten ist nicht sinnvoll und fachlich nicht zum Zwecke des Erhaltes gewünscht.“

**Beurteilung:**

Der Gemeinderat wünschte einen Erdweg, um die Streuobstwiese in Abschnitte aufteilen zu können. Der Weg wurde gestrichelt und nicht als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Beibehaltung der Darstellung ist vertretbar.

Es wird empfohlen, eine Aufteilung der Ausgleichsfläche vorher mit Frau Globke-Lorenz zu besprechen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt. Derzeit ist nicht absehbar ob eine Bewirtschaftung als eine Einheit möglich sein wird. Sollte dies nicht der Fall sein wird ggf. eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Die Darstellung kann beibehalten werden.

**Beschluss:**

Den vorhergehenden Ausführungen wird zugestimmt.

Abstimmung: 12 : 0

4. Amt für Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,  
Außenstelle Forst Aschaffenburg, Dienstgebäude Schöllkrippen, 20.12.07  
„Forstliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nur durch das geplante Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 969 und 972 berührt. Der freizuhaltende Abstand der rückwärtigen, hangaufwärts verschobenen Baugrenze greift in den Wald ein. Im vorliegenden Fall sehen wir jedoch keine konkrete Gefahrenlage, weil der Wald dem geplanten Wohngebäude nicht in Hauptwindrichtung vorgelagert ist und eine insgesamt stabile Waldrandbestockung gegeben ist.  
Auf den Baugrundstücken selbst hat es der Eigentümer in der Hand, einen stabilen Waldzustand zu erhalten oder auch den Wald zu beseitigen, sofern keine Vorschriften außerhalb des Waldgesetzes entgegenstehen.  
Außerhalb der Bebauungsplangrenzen wird unbeteiligten Waldbesitzern eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht auferlegt, nur weil sich der Sicherheitsabstand in ihren Wald ausdehnt. Hinzu kommen ggf. Bewirtschaftungerschwernisse bei der regulären Holzernte. Eine Haftungsausschlusserklärung der Hausbesitzer gegenüber den betroffenen Waldbesitzern könnte Härtefälle abmildern.“

Beurteilung:

Aufnahme eines Hinweises für eine Haftungsausschlusserklärung der Hausbesitzer gegenüber den betroffenen Waldbesitzern im Sicherheitsabstand von 30,0 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufnahme eines Hinweises in die Legende.

5. E-ON Bayern AG, Kundencenter Marktheidenfeld, 13.12.07  
Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen – 20-kV-Freileitung – nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Durch die Planung tritt keine Beeinträchtigung der Freileitung ein.

## B. Öffentliche Auslegung

Stellungnahmen liegen nicht vor.

Sollten zum Bebauungsplanentwurf **keine** weiteren Anregungen aus dem Gemeinderat aufgegriffen werden, könnte zum Abschluss des Verfahrens folgender **Beschluss** gefasst werden:

1. Der Gemeinderat Kleinkahl beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Ringsweg, Am Ölberg, Grottenweg“ – i. d. F. vom 05.11.2007 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

2. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung: 12 : 0



Auf den Baugrundstücken selbst hat es der Eigentümer in der Hand, einen stabilen Waldzustand zu erhalten oder auch den Wald zu beseitigen, sofern keine Vorschriften außerhalb des Waldgesetzes entgegenstehen.

Außerhalb der Bebauungsplangrenzen wird unbeteiligten Waldbesitzern eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht auferlegt, nur weil sich der Sicherheitsabstand in ihren Wald ausdehnt. Hinzu kommen ggf. Bewirtschaftungerschwernisse bei der regulären Holz-ernte. Eine Haftungsausschlusserklärung der Hausbesitzer gegenüber den betroffenen Waldbesitzern könnte Härtefälle abmildern.“

Beurteilung:

Aufnahme eines Hinweises für eine Haftungsausschlusserklärung der Hausbesitzer gegenüber den betroffenen Waldbesitzern im Sicherheitsabstand von 30,0 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufnahme eines Hinweises in die Legende.

5. E-ON Bayern AG, Kundencenter Marktheidenfeld, 13.12.07  
Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen – 20-kV-Freileitung – nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Durch die Planung tritt keine Beeinträchtigung der Freileitung ein.

## B. Öffentliche Auslegung

Stellungnahmen liegen nicht vor.

Sollten zum Bebauungsplanentwurf **keine** weiteren Anregungen aus dem Gemeinderat aufgegriffen werden, könnte zum Abschluss des Verfahrens folgender **Beschluss** gefasst werden:

1. Der Gemeinderat Kleinkahl beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Ringsweg, Am Ölberg, Grottenweg“ – i. d. F. vom 05.11.2007 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

2. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung: 12 : 0**