

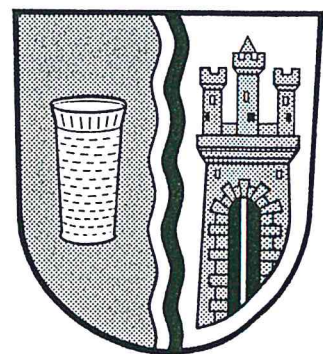
GEMEINDE KLEINKAHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

UNTEREICH

BEGRÜNDUNG



<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	Seite
BEGRÜNDUNG	
A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Größe, geplante Nutzung und Bebauung	3
E. Erschließung	4
F. Kosten der Erschließung	4
G. Bodenordnende Maßnahmen	4
H. Grünordnung	5
I. Immissionsschutz	5
VERFAHREN	
I. Aufstellungsbeschluß	6
II. Behandlung des Vorentwurfes	6
III. Bürgerbeteiligung	6
IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
V. Änderungen	8
VI. Nochmalige Anhörung der Bürger und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
VII. Satzungsbeschluß	8

Anlage
Ausschnitt FN-Plan M 1:5000

BEGRÜNDUNG

A. Anlaß

1. Der Bedarf an Gewerbeflächen.
2. Die Festlegung der städtebaulichen Ordnung.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der Flächennutzungsplan mit der genehmigten Änderung 1
- Gewerbegebiet Untereich.
2. Der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates für den Bebauungsplan vom 5.6.1987.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Am Ostrand des Ortsteiles Kleinkahl im Anschluß an das Industriegebiet mit dem Sägewerk Kilgenstein.
2. Abgrenzung:
Nord: Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 512 und 513 in gleicher Höhe wie das angrenzende Industriegebiet.
Ost: Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 512.
Süd: Kreisstraße AB 20.
West: Geplante Straße A.
3. Beschaffenheit
Gelände mit geringen Höhenunterschieden. Böschung an der Kreisstraße ca. 1,50 m - 2,00 m hoch. Bisher landwirtschaftliche Nutzung. Die Fl.Nr. 513/1 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 513 sind bebaut.
Hochspannungsfreileitung am Rande der Erschließungsstraße.

D. Größe, geplante Nutzung und Bebauung

Gewerbegebiet	1,32 ha
Straßen- und Wegflächen	0,25 ha
Öffentliche Grünflächen <u>0,43 ha</u>	
Fläche im Geltungsbereich	2,00 ha

Bebauung:

1 Vollgeschoß, Wandhöhe bis 6,00 m für Gewerbebauten,
Satteldach 10°-35°,
Zulässige Wohngebäude - 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,
Wandhöhe bis 6,0 m, Satteldach 10°-35°.

E. Erschließung

1. Straßen und Wege

Verkehrsgerechter Ausbau der vorhandenen Wegeinmündung Fl.Nr. 320 in die Kreisstraße AB 20. Breite der Straße A und der Stichstraße B 7,00 m. Vorgeschlagener Ausbau 6,00 m Fahrbahn, 2 x 0,50 m Pflasterrinnen, ohne Gehweg.

2. Abwasserbeseitigung

Erweiterung des Kanalnetzes und Ableitung zur Kläranlage des Abwasserverbandes Kahlgrund in Mömbris, Ortsteil Brücken. Das Abwasserprojekt ist zu ergänzen.

3. Wasserversorgung

Eigenversorgung, Erweiterung des Rohrnetzes, neuer Hochbehälter mit 500 m³ Fassungsvermögen.

Höhenlage des Plangebietes 255 m - 260 m über NN.

4. Stromversorgung

Überlandwerk Unterfranken AG.

5. Müllbeseitigung

Landkreis Aschaffenburg.

F. Kosten der Erschließung

Verwertbare Kosten lassen sich erst auf der Grundlage einer Tiefbauplanung angeben.

G. Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

H. Grünordnung (Festsetzungen Grünordnungsplan)

1. Randeingrünung am Übergang zur offenen Landschaft im Norden und Osten mit dichter Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen.
2. Binnenbegrünung entlang der Straßen mit Baum- und Strauchgruppen.
3. Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag. Die befestigten Flächen sind auf das Notwendige zu reduzieren.
4. Vorgeschlagen wird die Wand- und Dachbegrünung der Gebäude.
5. Pflanzung von Laubbäumen auf der Böschung an der Kreisstraße.

I. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen in der Umgebung:

- Industriegebiet (Sägewerk) westlich des Plangebietes.
- Kreisstraße AB 20.

VERFAHREN

- I. Aufstellungsbeschluß vom 5.6.1987.
- II. Der Gemeinderat behandelt am 13.9.1991 den Vorentwurf und die Legende vom 13.8.1991 und ordnet die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch an.
- III. Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 18.11.1991 bis einschließlich 18.12.1991 durch Aushängung des Planes und der Begründung statt.
Der Gemeinderat behandelt die Einwendungen von Herrn Paul Fix, Fl.Nr. 511, am 6.3.1992 mit folgendem Ergebnis:
Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung werden die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke entlang der Fl.Nr. 511 um 6,0 m hinter die Pflanzstreifen zurückgesetzt. Ein Randweg ist nicht erforderlich.
- IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Gemeinderat behandelt am 9.10.1992 die Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis:
 1. Landratsamt Aschaffenburg Schreiben v. 14.5.92
1.1 Bauabteilung, 1.2 Naturschutz, 1.3 Immissionsschutz
Keine Bedenken.

1.4 Kreisstraßenverwaltung Schreiben v. 24.4.92
Grundsätzlich Einverständnis.
Es wird gebeten, den Gradientenverlauf der einmündenden "Straße A" im Einmündungsbereich soweit als möglich zu drücken, um den Übergang von Querneigung Kreisstraße zu Längsneigung "Straße A" auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.
Nach den Richtlinien wäre ein Wert von $q = 5\%$ anzustreben. Zu prüfen ist, ob zur Aufnahme des Oberflächenwassers der "Straße A" quer zu dieser eine 5-zeilige Entwässerungsrinne eingebaut werden sollte, damit kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße fließen kann.

Die Anregungen über den Gradientenverlauf und zum Oberflächenwasser werden bei der Tiefbauplanung und der Ausführung des Straßenbaues beachtet. Die Planung im Einmündungsbereich wird mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt.
 2. Landratsamt Schreiben v. 13.4.92
Denkmalschutz und Kreisheimatpfleger
Keine Bedenken.
 3. Regionaler Planungsverband Schreiben v. 27.5.92
Keine Anregungen oder Einwendungen.

4. Regierung v. Ufr. Schreiben v 23.4.92
höhere Landesplanungsbehörde
Der regionale Planungsverband hat zugestimmt. Die genannten Stellen wurden beteiligt.
5. Wasserwirtschaftsamt Schreiben v 2.6.92
1. Trinkwasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.
 2. Das Plangebiet ist mit ausreichend dimensionierten Leitungen an das bestehende Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Die Versorgung muß gewährleistet sein. Die weitere Sanierung der Wasserversorgungsanlage ist geplant und dringend erforderlich.
 3. Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet ist im Bauentwurf für die Gesamtkanalisation enthalten. Das Abwasser ist der Verbandskläranlage zuzuführen.
- Die Hinweise zur Wasserversorgung und Gesamtkanalisation werden beachtet.
6. Staatl. Gesundheitsamt Schreiben v. 6.4.92
Die Versorgung mit Trinkwasser wird sichergestellt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde gehört. Die Gemeinde wird bei der öffentlichen Auslegung dem Amt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zuleiten.
7. Oberpostdirektion TELEKOM Schreiben v. 11.5.92
Die weiteren Hinweise werden beachtet.
8. Bayer. Bauernverband Schreiben v. 6.5.92
Die Einwendungen von Herrn Fix, Fl.Nr. 511, wurden vom Gemeinderat am 6.3.92 behandelt. Die Einfriedungen entlang des Gewerbegrundstücks werden um 6,0 m hinter den Pflanzstreifen zurückgesetzt.
9. Amt für Landwirtschaft Schreiben v. 25.5.92
Mit der Planung besteht Einverständnis.
10. Bergamt Bayreuth Schreiben v. 20.5.92
Die Aufgaben des Amtes werden nicht berührt.
11. Überlandwerk Unterfranken Schreiben v. 12.5.92
Keine Erinnerungen.
Die Wünsche werden berücksichtigt. Eine Baulandumlegung ist nicht vorgesehen.
12. Bund Naturschutz
Eine Stellungnahme liegt nicht vor. Von einer Zustimmung wird ausgegangen.

13. IHK Aschaffenburg
Keine Bedenken. Schreiben v. 19.5.92

14. Handwerkskammer für Ufr.
Keine Einwendungen. Schreiben v. 29.4.92

Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung.

V. Auf Wunsch von 2 Grundstückseigentümern beschließt der Gemeinderat am 4.12.1992 folgende Änderungen:

- Die Straße B wird verkürzt und der vorgesehene Wendehammer nach Westen verschoben, die Restfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Die Straße C mit Wendehammer entfällt. Dargestellt wird der bestehende Wirtschaftsweg mit einer öffentlichen Grünfläche für eine mögliche Verbreiterung.

VI. Nochmalige Anhörung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange aufgrund einer Bürgereinwendung.

Träger öffentlicher Belange

Überlandwerk Ufr. Schreiben v. 31.05.95
Mit der Planung besteht Einverständnis.

Bürger

Hasselberg Winfried, Am Sägewerk, Kleinkahl Schreiben v. 07.04.95
Die Einwendungen von Herrn Hasselberg wurden bereits im Rahmen der Umliegung berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend berichtigt.

VII. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat beschließt in der Sitzung vom 08.11.96 den Bebauungs- und Grünordnungsplan i.d.F. vom 08.11.96 als Satzung.

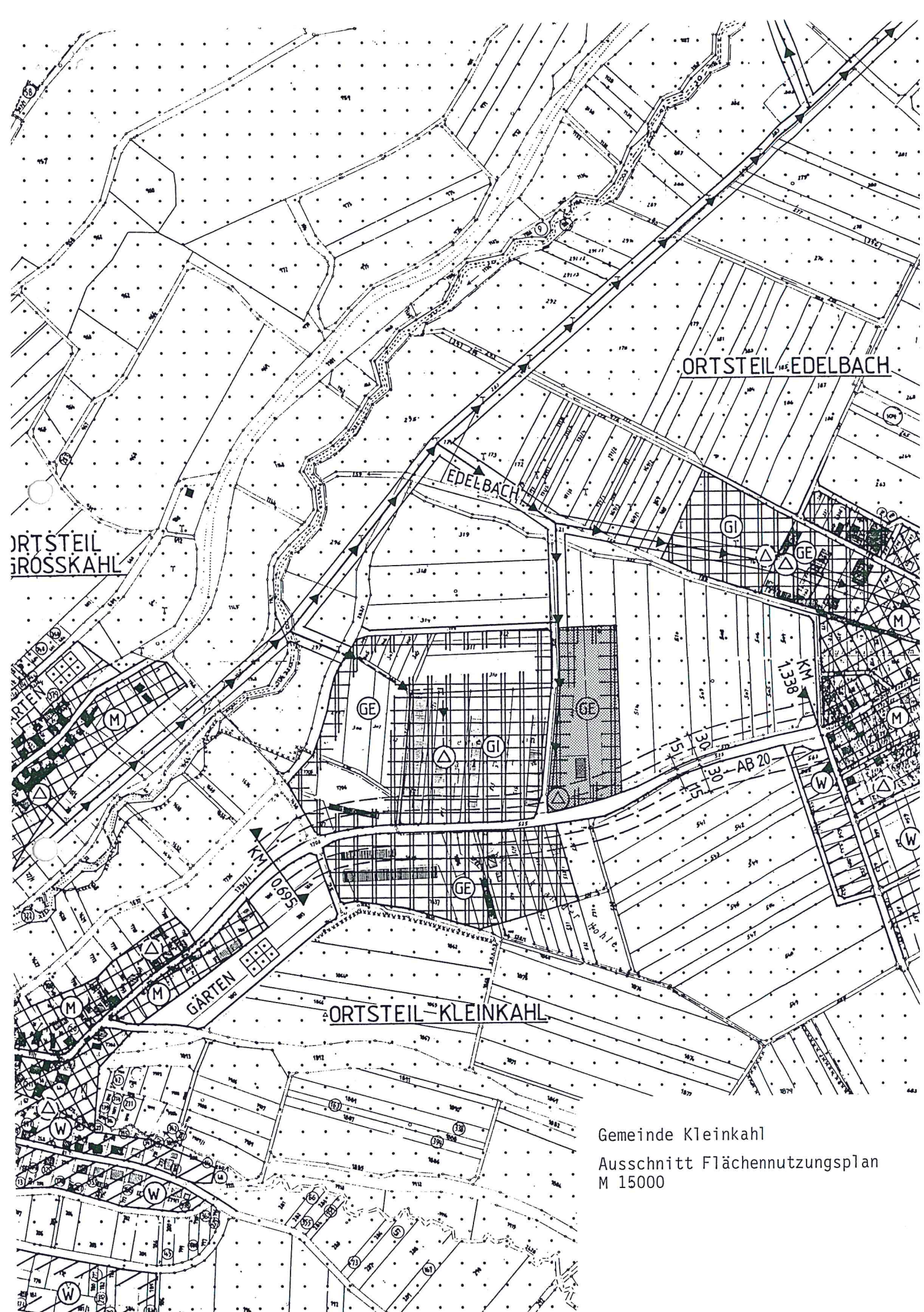
Aufgestellt
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 8750 Aschaffenburg

Anerkannt:

Aschaffenburg, 4.10.1991
ergänzt, 30.03.1992
ergänzt, 15.01.1993
ergänzt, 13.01.1997

Kleinkahl, 20. Jan. 1997


Krebs, A. Zgm.



ORTSTEIL EDELBACH

ORTSTEIL GROSSKAHL

EDELBAACH

ORTSTEIL KLEINKAHL

GÄRTEN

Gemeinde Kleinkahl
Ausschnitt Flächennutzungsplan
M 15000