

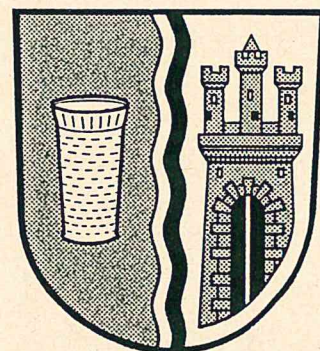
**GEMEINDE KLEINKAHL**

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

**WINGERT**

BEGRÜNDUNG



## INHALTSVERZEICHNIS

## Seite

A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Größe und geplante Nutzung	4
E. Vorhandene und geplante Bebauung	4
F. Erschließung	4
G. Gewässer	4
H. Bodenordnende Maßnahmen	4
I. Grünordnung	4
J. Immissionsschutz	4

## VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluß	6
II. Billigung Vorentwurf vom 13.9.91	6
III. Bürgerbeteiligung	6
IV. Beteiligung der Träger öffentl. Belange	7
V. Öffentliche Auslegung	8
VI. Satzungsbeschluß	9

Anlage  
Ausschnitt FN-Plan M 1:5000

## BEGRÜNDUNG

### A. Anlaß

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Nördlich der Hauptstraße", der 1968 von der Gemeinde Großlaudenbach aufgestellt wurde, soll erweitert und auf neuer Vermessungskarte aktualisiert werden.

### B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der genehmigte Flächennutzungsplan.
2. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschuß vom 25.1.1991.

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

1. Im Westen des Ortsteils Großlaudenbach, nördlich der Großlaudenbacher Straße = Staatsstraße 2305.
2. Abgrenzung:
  - Nord: Die Grundstücke auf der Nordseite der Straße "Am Wingert"
  - Ost: Der Spielplatz bis zum Weg Fl.Nr. 445, der Weg Fl.Nr. 51
  - Süd: Die Grundstücke auf der Südseite der Straße "Am Wingert" einschl. des Weges Fl.Nr. 964, die Grundstücke beiderseits der Straße "Am Wingert" an der Großlaudenbacher Straße
  - West: Die Grundstücke am Bogen der Straße "Am Wingert" und an der "Borngasse".
3. Beschaffenheit des Plangebietes
  - Steiler Südhang mit 20 % bis 25 % Neigung, Geländemulde im Westteil.
  - Baumbestand im Bereich des geplanten Spielplatzes.
  - Höhenlage von 230 m bis 250 m über NN:

D. Größe und geplante Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	3,04 ha	
Dorfgebiet	0,90 ha	
Straßen- und Wegeflächen		0,69 ha
Öffentliche Grünflächen	0,20 ha	
Wasserfläche (Graben)	<u>0,02 ha</u>	
Fläche im Geltungsbereich		4,85 ha

E. Vorhandene und geplante Bebauung

1. 41 Wohngebäude vorhanden.
2. 9 Wohngebäude geplant.

F. Erschließung

Die Erschließungsanlagen, Straße, Abwasserkanal, Wasserleitung und Stromversorgung sind vorhanden.

Längerfristig ist die Beseitigung des Straßenengpasses im Bereich der Einmündung der Borngasse vorgesehen.

Die Straße "Am Wingert" weist im westlichen gepflasterten Bereich Absenkungen auf.

G. Gewässer

Graben von der Borngasse zur Großlaudenbacher Straße.

H. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich.

I. Grünordnung (Festsetzungen Grünordnungsplan)

1. Auch auf den bebauten Grundstücken ist eine wirksame Randeingrünung anzustreben.
2. Gehölzbestand ist zu erhalten.
3. Pflanzgebot für den Hausbaum, soweit nicht vorhanden.

J. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen:

- Staatsstraße 2305

Größere Tierbestände sind im Dorfgebiet nicht vorhanden.

Berechnung des Beurteilungspegels

Spalte	1,00	2,00	3,00	
Zeile	VERKEHRSWEG	ST 2305		
	DTV 1990 Kfz/24h	3105 LKW 199		
		tags	nachts	
	DTV 2000 Kfz/24h (DTV1990x1,3)	4.036,00		
1,00	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008	
2,00	M Kfz/h	242,00	32,00	
3,00	LKW-An- teil $p$ %	6,40		
4,00		dB	62,90   54,10	
5,00		dB	0,00	
6,00	Asphaltb.	dB	-0,50	
7,00	50 km/h	dB	-4,60	
8,00		dB	0,00	
9,00		dB	57,80	49,0
	8 m	dB	6,00	
		dB	63,80	55,0
	50 m	dB	-3,80	
		dB	54,00	45,20

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet ausgewiesen.  
 Der schalltechnische Orientierungswert beträgt nach der DIN 18005 Beiblatt 2 für WA  
 tags 55 dB(A), nachts 45/40 dB(A),  
 für MD tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A).  
 Überschreitungen des Orientierungswertes sind für den Baubestand an der Staats-  
 straße bis zu einem Abstand von 25 m vorhanden. Als Schallschutzmaßnahme kom-  
 men Schallschutzfenster infrage.

## VERFAHREN

- I. Aufstellungsbeschluß vom 25.1.1991.
- II. Der Gemeinderat behandelt am 13.9.1991 den Vorentwurf und die Legende vom 31.7.1991 und ordnet die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch an.
- III. Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 18.11.1991 bis einschl. 18.12.1991 durch Aushängung des Planes und der Begründung statt.  
Der Gemeinderat behandelt die Wünsche und Anregungen am 8.6.1992 mit folgendem Ergebnis:
  1. Johanna Wissel, Kleinlaudenbacher Straße 26  
Fl.Nr. 1030 und 1038  
Der Alternativvorschlag in der Fassung vom 21.1.1992 mit einer weiteren Bebauungsmöglichkeit für das Grundstück Fl.Nr. 1038 wird übernommen.
  2. Heitzenröther Brigitte und Arthur, Frankfurt  
Fl.Nr. 108  
Den Einwendungen der Eheleute Heitzenröther auf Abänderung des Planentwurfes kann nicht entsprochen werden, weil der Einmündungsbereich Borngasse/Am Wingert aus Gründen der Verkehrssicherheit verbesserungsbedürftig ist. Es ist festzustellen, daß das Gebäude Bestandsschutz genießt. Ein Abbruch durch die Gemeinde wird nicht gefordert werden. Sollte der Abbruch durch den Eigentümer selbst erfolgen, ist eine Neuerichtung an gleicher Stelle nicht mehr zulässig.
  3. Ruth und Uwe Elsesser, Ziegelhüttenweg 22, Hösbach  
Fl.Nr. 729  
Der bestehende Fußweg, Fl.Nr. 964 wird über das Grundstück Fl.Nr. 729 nicht weitergeführt.
  4. Reusing Maria, Großlaudenbacher Straße 36, Kleinkahl  
Fl.Nr. 730  
Der bestehende Fußweg Fl.Nr. 964 wird über das Grundstück Fl.Nr. 730 nicht weitergeführt.

Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.  
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen am 13.1.1993 mit folgendem Ergebnis:

1. Landratsamt Schreiben v. 08.10.92  
1.1 Bauabteilung, 1.2 Naturschutz, 1.3 Immissionsschutz
  - a. Die Bebauung auf Fl.Nr. 1038 in der zweiten Reihe wird durch eine eigene Zufahrt an die Straße "Am Wingert" südlich der geplanten Bebauung auf Fl.Nr. 1028 angebunden.
  - b. Die Fußwegverbindung südlich der Grundstücke Fl.Nr. 956 bis 750 sowie Fl.Nr. 729 und 730 wird beibehalten.
  - c. Für die Fl.Nr. 110, 1031, 1060, 1061, 1059 und 1054 werden keine Änderungen vom allgemeinen Wohngebiet in nutzungsbeschränktes Dorfgebiet vorgenommen.
  
2. Landratsamt, Schreiben v. 29.10.92  
Denkmalschutz und Kreisheimatpfleger  
Keine Bedenken.
  
3. Regionaler Planungsverband, Schreiben v. 24.11.92  
Keine Anregungen und Einwendungen.
  
4. Regierung von Unterfranken, Schreiben v. 24.09.92  
höhere Landesplanungsbehörde  
Keine Einwendungen
  
5. Wasserwirtschaftsamt, Schreiben v. 01.10.92
  1. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.
  2. Der westliche Teil des Planungsgebietes mit der bereits vorhandenen Bebauung liegt in einer Runse. Zum Teil kann die Entwässerung aus diesem Bereich über einen vorhandenen Graben zwischen der Born-gasse und der Großlaudenbacher Straße erfolgen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß im Falle eines Starkniederschlages das anfallende Oberflächenwasser über die Grundstücke Fl.Nr. 1061, 1054, 10,60 und die unterhalb liegenden Grundstücke Fl.Nr. 112 bis zum offenen Gerinne des Grabens abgeführt wird.  
Die Feststellungen des Amtes sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.
  3. Beachtung der Forderung nach ausreichender Wasserversorgung.
  4. Beachtung der Hinweise zu den Abwasseranlagen und Sonderbauwerken.
  5. In der Legende sind Hinweise auf Schichten- und Hangdruckwasser, Quell- und Dränsammelwasser enthalten.
  
6. Staatliches Gesundheitsamt, Schreiben v. 23.09.92  
Keine Bedenken
  
7. Oberpostdirektion TELEKOM Schreiben v. 13.10.92  
Beachtung der Anregungen.

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 8. Bayer. Bauernverband,<br>Keine Bedenken.  | Schreiben v. 12.11.92 |
| 9. Amt für Landwirtschaft,<br>Einverständnis.  | Schreiben v. 23.10.92 |
| 10. Bayer. Oberbergamt München,<br>Keine Einwendungen.   | Schreiben v. 22.10.92 |
| 11. Überlandwerk Ufr. AG,<br>Das Kabel mit den Schutzstreifen wird in den Plan eingezeichnet und in der Legende erläutert. Aus dem Plan mit den Eintragungen des ÜWU gehen jedoch weitere Kabel in Erschließungsstraßen nicht hervor. Die Notwendigkeit von Umlegungen der Kabel kann deshalb nicht beurteilt werden. Im Bereich von Erschließungsstraßen sind keine neuen Pflanzungen vorgesehen. | Schreiben v. 22.09.92 |
| 12. Straßenbauamt,<br>Der Bebauungsplan wird nach der Planung des Straßenbauamtes berichtigt und die Sichtfelder eingezeichnet. Für den Baubestand an der Staatsstraße sind bis zu einem Abstand von 25 m Überschreitungen des Orientierungswertes vorhanden.<br>Als Schallschutzmaßnahmen kommen Schallschutzfenster infrage.   | Schreiben v. 21.10.92 |

Der überarbeitete Planentwurf wird öffentlich ausgelegt.

#### V. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan lag mit Begründung in der Zeit vom 12. Juli 1993 bis 13. Aug. 1993 öffentlich aus.  
Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen am 10.11.1995 mit folgendem Ergebnis:

##### I. Träger öffentlicher Belange

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1.1 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt,<br>Mit der Planung besteht Einverständnis. | Aktenvermerk v. 10.10.95 |
| 1.2 Überlandwerk Ufr.,<br>Seitens des ÜWU kamen keine Einwendungen.               | Schreiben v. 26.07.93    |



II. Bürger

2.1 Frau M. Reusing, Großlaudenbacher Str. 36, Schreiben v. 26.07.93  
Die ausgewiesene Fußwegverbindung wird beibehalten.  
Die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen.

2.2 Ruth Elsesser, Am Wingert 27, Schreiben v. 28.07.93  
Die ausgewiesene Fußwegverbindung wird beibehalten.  
Die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen.

2.3 Heim Birgit, Reuschberger weg 15, Schreiben v. 02.08.93  
Das Maß von 5,00 m für die Zufahrt wird eingeschrieben.

2.4 Erna und Walter Staab, Am Wingert 2, Schreiben v. 07.08.93  
Die Eheleute brachten Bedenken hinsichtlich der Bebauung des Grund-  
stücks 1028 vor.  
Den Einwendungen der Eheleute Staab wird nicht stattgegeben.

VI. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat faßt am 10.11.1995 den Satzungsbeschuß.

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

Aschaffenburg, 30.9.1991  
ergänzt, 28.08.1992  
ergänzt, 04.05.1993  
ergänzt, 23.02.1996

Anerkannt:

*Selbstkahl*  
Kleinkahl, 20.03.1996



ORTSTEIL GROSSLAUDENBACH

ORTSTEIL KLEINLAUDENBACH

Gemeinde Kleinkahl

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Wingert"

Ausschnitt Flächennutzungsplan  
M 1:5000

