

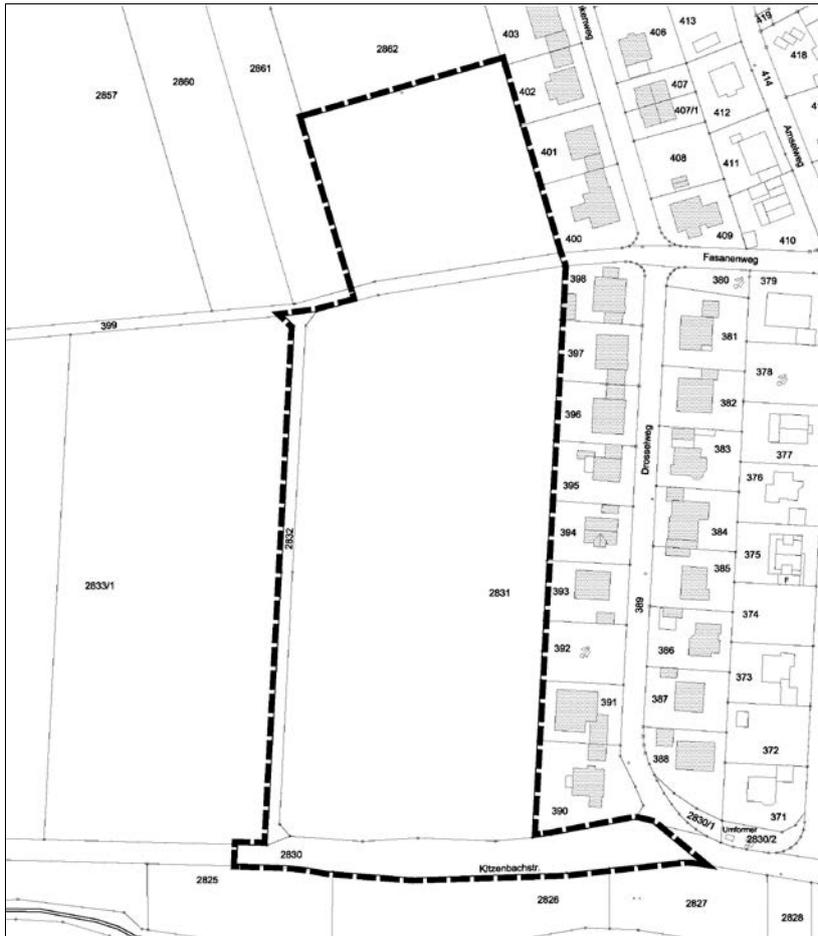
GEMEINDE KROMBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

OCHSENGRUND – 1. Erweiterung

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 25.01.2024
Stand: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Plangebiet	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Bestandssituation	
2.3 Verkehrliche Erschließung	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Schutzgebiete	
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	
4. Innenentwicklung und Bodenschutz	12
5. Verfahren	13
6. Städtebauliche und Planerische Konzeption	14
7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	
7.2 Maß der baulichen Nutzung	
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
7.4 Stellplätze, Garagen und Carports	
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	
8. Verkehrsflächen	17
9. Ver- und Entsorgung	17
9.1 Wasserversorgung	
9.2 Abwasserbeseitigung	
10. Natur und Umwelt	19
10.1 Grünflächen	
10.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
10.2.1 Regenwasserbewirtschaftung	
10.2.2 Beleuchtung	
10.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
10.2.4 Belang des Artenschutzes	
11. Klimaschutz	24
11.1 Solarenergieanlage	
11.2 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	
12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
12.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel	
12.2 Gestaltung von Doppelhäusern	
12.3 Stützmauern, Mauern und Einfriedungen	
12.4 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen	
12.5 Mobilfunkanlagen	
13. Nachrichtliche Übernahme	25
14. Hinweise	26
15. Flächenbilanz	27
16. Umweltbericht	27
17. Förmlicher Verfahrensablauf	28

VERFAHREN

- I.** Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 29.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“.
- II.** In der Sitzung des Gemeinderates am 29.11.2022 wird der Beschluss gefasst, den Planbereich zu erweitern und den Bebauungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.
- III.** Der Gemeinderat ändert in seiner Sitzung am 30.01.2024 die bisherigen Beschlüsse wie folgt:
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB und Begrenzung des Plangebietes auf die Fl-Nrn. 2831, 2832 sowie die Teilflächen Fl.-Nrn. 399, 2830 und 2862.
Der Planentwurf i.d.F. vom 25.01.2024 wird gebilligt und das weitere Verfahren angeordnet.
- IV.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024.

Anhänge

1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 29.06.2021
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 29.11.2022
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 30.01.2024
4. Kanalisation im Trennsystem, Lageplan Tektur Erdbecken, Vorabzug vom 29.11.2023
Ausgearbeitet: FKS-Infrastruktur, Ingenieurgesellschaft mbH, Aschaffenburg

Anlagen

- 1 Artenschutzrechtliche Beurteilung (Potenzialabschätzung)
für den Bebauungsplan „Ochsengrund“; 19.07.2023
Ausgearbeitet: Trölenberg + Vogt, Landschaftsarchitekten, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Aschaffenburg; Lena Altert, M.Sc. Umweltwissenschaften

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Krombach ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Gemeinde steht einer anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gegenüber. In den vergangenen Jahren wurden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Das angrenzende Baugebiet „Ochsengrund“ ist fast vollständig bebaut. Um den bestehenden Bedarf, insbesondere von Ortsansässigen zu decken und Baugrundstücke mit angemessenem Preisniveau bereitzustellen, ist geplant im Anschluss an die bestehenden Wohnbaugebiete „Ochsengrund, Teil I und Teil II“ weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Gemeinde bietet gute Standortvoraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung. Die Balance zwischen Arbeiten und Lebensqualität ist gegeben. Einerseits bietet die Region selbst oder das nahe Ballungsgebiet Rhein-Main Arbeitsplätze in vielen Sparten - Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Industrie – an. Andererseits ist der „Obere Kahlgrund“ aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten eine Region mit großer Wohnqualität und hohem Freizeitwert. Es besteht eine gut ausgebaute und leistungsfähige Infrastruktur.

Das Landratsamt Aschaffenburg wurde bereits vor dem formellen Verfahrensbeginn in die Prüfung und Entscheidung von zwei alternativen Flächen zur Ausweisung eines Neubaugebietes eingebunden. Dabei handelt es sich um:

- Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Baugebietes „Ochsengrund“
- Erweiterungsfläche südwestlich des bestehenden Baugebietes „Breitfeld-Unterschur“

Im Ergebnis fand das Gebiet „Ochsengrund“ Zustimmung unter der Voraussetzung, an anderer Stelle bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen zurückzunehmen.

Am 29.06.2021 hat der Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, dass für das geplante Neubaugebiet „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden soll. Ziel und Zweck der Planung ist es, Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsrandes in westlicher Richtung ermöglicht werden. Der aktuelle Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft kann neu definiert werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2022 diesen Beschluss dahingehend geändert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll. Der Geltungsbereich wurde um die Teilflächen Fl.-Nrn. 2826, 2827, 2830 und 2833/1 erweitert. Der Bundesverwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass die Regelung nach § 13b BauGB europarechtswidrig ist. Daher wurde in der Gemeinderatsitzung am 30.01.2024 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich wird auf die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2831, 2832 sowie die Teilflächen Fl.-Nrn. 399, 2820 und 2862 begrenzt.

Für die Entwicklung des Baugebietes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krombach erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt das betroffene Areal als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen also nicht mit dem geplanten Vorhaben überein. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

2. PLANGEBIET

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ liegt am westlichen Ortsrand von Krombach. Das geplante Bau- gebiet befindet sich nördlich der Kitzenbachstraße und grenzt im Osten an bestehende Wohnbauflächen (Bebauungsplan „Ochsengrund – Teil I und Teil II“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern 2831 und 2832 und Teilflächen der Nummern 399, 2862 und 2830 (Kitzenbachstraße und Böschungsflächen).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,70 ha.

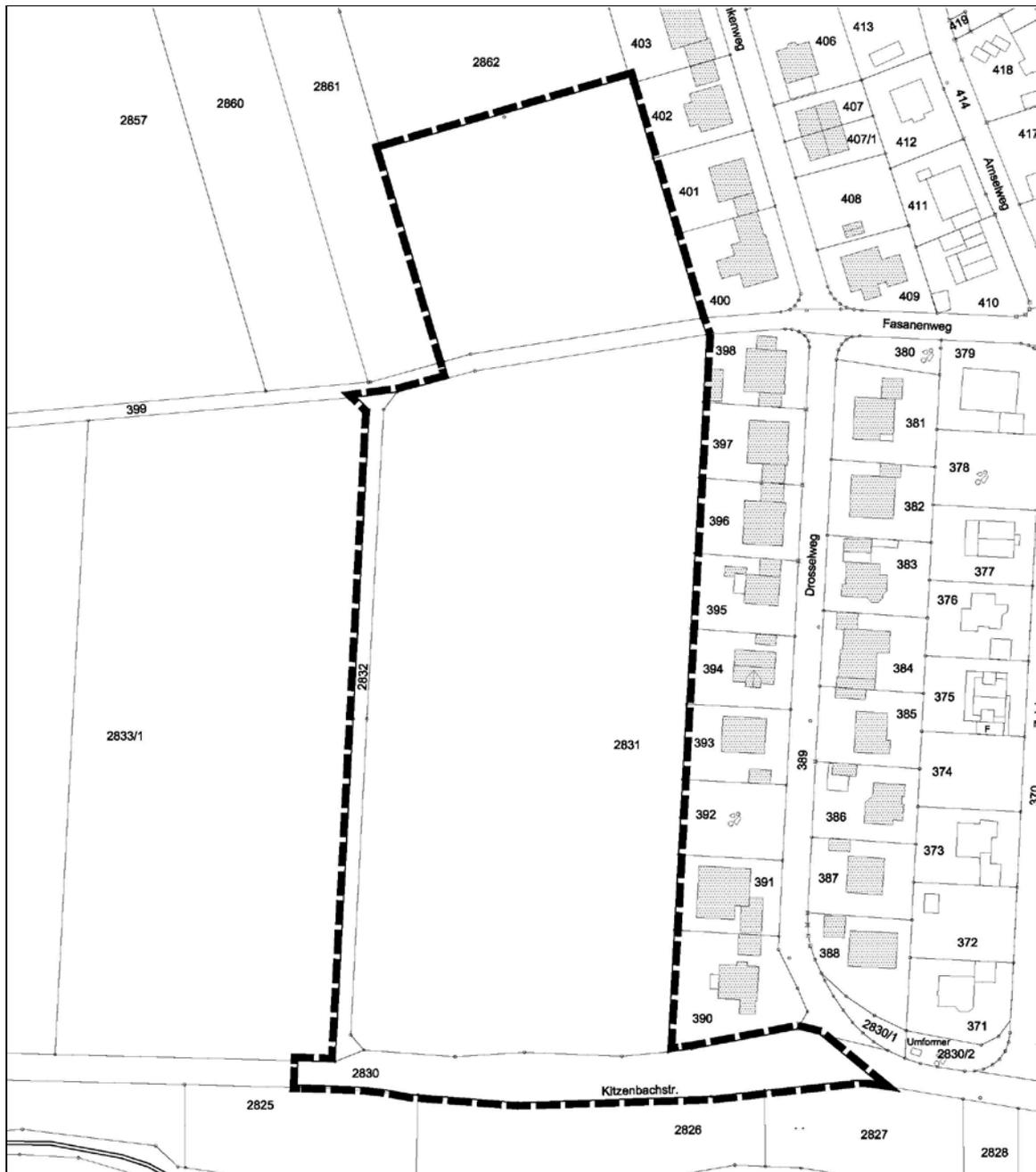


Abb. 1

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Räumlicher Geltungsbereich (unmaßstäblich)

2.2 Bestandssituation

Die Fläche ist vorwiegend durch Grünland geprägt, das größtenteils intensiv genutzt wird (Pferdeweide), vereinzelt sind Gehölze / Obstbäume vorhanden. Im Süden des Plangebietes befinden sich im Böschungsbereich Feldgehölze, teilweise sind diese als Biotop kartiert.

Das Gelände fällt von ca. 280 m ü. NN im Nordwesten bis auf ca. 260 m ü. NN nach Süden ab. Die Hangneigung beträgt 10 % bis 13 %.

Fotodokumentation



Böschungsbereich entlang Kitzenbachstraße
Blick von Ost nach West



Ufergehölz und Talaue am Gitzenbach



Einmündungsbereich der geplanten
Erschließungsstraße in die Kitzenbachstraße



Grünland am westlichen Rand des
Plangebietes – Blick von Süd nach Nord

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Hauptstraße / Kreisstraße AB 12 über die im Süden des Plangebietes liegende Kitzenbachstraße. Diese ist bisher lediglich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut und muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen leistungsfähig ausgebaut werden.

Krombach wird von der Kahlgrund-Verkehrsgesellschaft mbH (KVG) angefahren. Das Baugebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Haltestelle „Trafo“ in der Hauptstraße / Einmündung Drosselweg angebunden. Diese ist fußläufig sehr gut erreichbar – ca. 200 m bis 400 m entfernt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Die Gemeinde Krombach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) im Verdichtungsraum von Aschaffenburg und gemäß Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) im Nahbereich des Grundzentrums Schöllkrippen. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele und Grundsätze für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm benannt:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen.

Folgende Grundsätze (G), Ziele (Z) und Begründungen (B) zur Siedlungsstruktur sind nach dem LEP maßgebend:

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen (3.1 LEP)

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen (...) ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 LEP)

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- (B) *Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.*

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (3.3 LEP)

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Struktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan (Stand: 25.08.2020, RP1) bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes mit den Zielen 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung):

- (01) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- (02) Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.
Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Der Umfang der ausgewiesenen Baufläche im Anschluss an bestehende Wohngebietsflächen orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur sowie dem erwarteten Bedarf. Zum Klimaschutz soll die Nutzung energieeffizienter Versorgungssysteme (z.B. Nahwärmenetz) und solarer Strahlungsenergie beitragen.

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante Grundsätze** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (5.4.1 LEP)

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1 LEP)

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (7.1.6 LEP)

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich (4.1.3.1 RP)

(07) Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besonders Rücksicht genommen werden.

(08) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

(09) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

Durch die Planung ist ein in der bayerischen Biotopkartierung dokumentiertes Biotop betroffen, das berücksichtigt wird.

Den Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung wird insbesondere durch Festsetzungen von Erhaltungs- und Pflanzgebieten, u.a. zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Ortsrandeingrünung und Einbindung in den Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Grundsätze und Ziele für die räumliche Entwicklung und Ordnung, den Klimaschutz und für Natur und Landschaft werden beachtet.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dar.

Die Darstellung stimmt nicht mit dem geplanten Vorhaben überein. Für die Entwicklung des Baugebietes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krombach vom 24.07.1969, zuletzt geändert mit der Fassung vom 26.07.2002, erforderlich. Es handelt sich um die Änderung 4. Der Änderungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am 29.06.2021 gefasst und am 30.01.2024 angepasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ (§ 8 Abs. 3 BauGB).

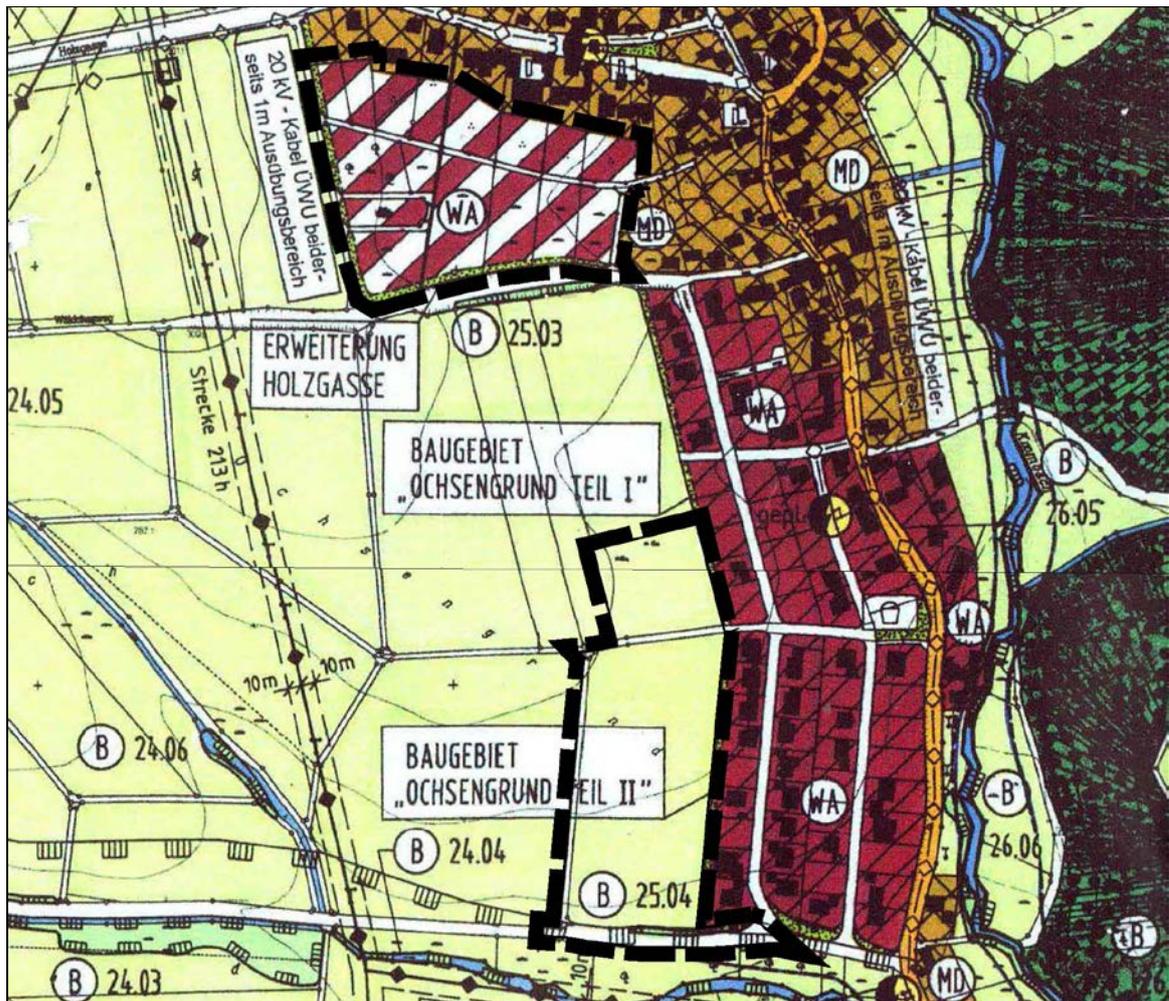


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit den Geltungsbereichen für die Änderung 4 (unmaßstäblich)

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird ein „*Allgemeines Wohngebiet*“ (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Als Kompensation der vorgesehenen Ausweisung eines neuen Baugebietes wird die bestehende Wohngebietsausweisung im Bereich „Erweiterung Holzgasse“ – Größe rd. 2,6 ha – zurückgenommen und künftig als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ und *Grünfläche* dargestellt. Somit wird hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Leitlinie „Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke“ berücksichtigt.

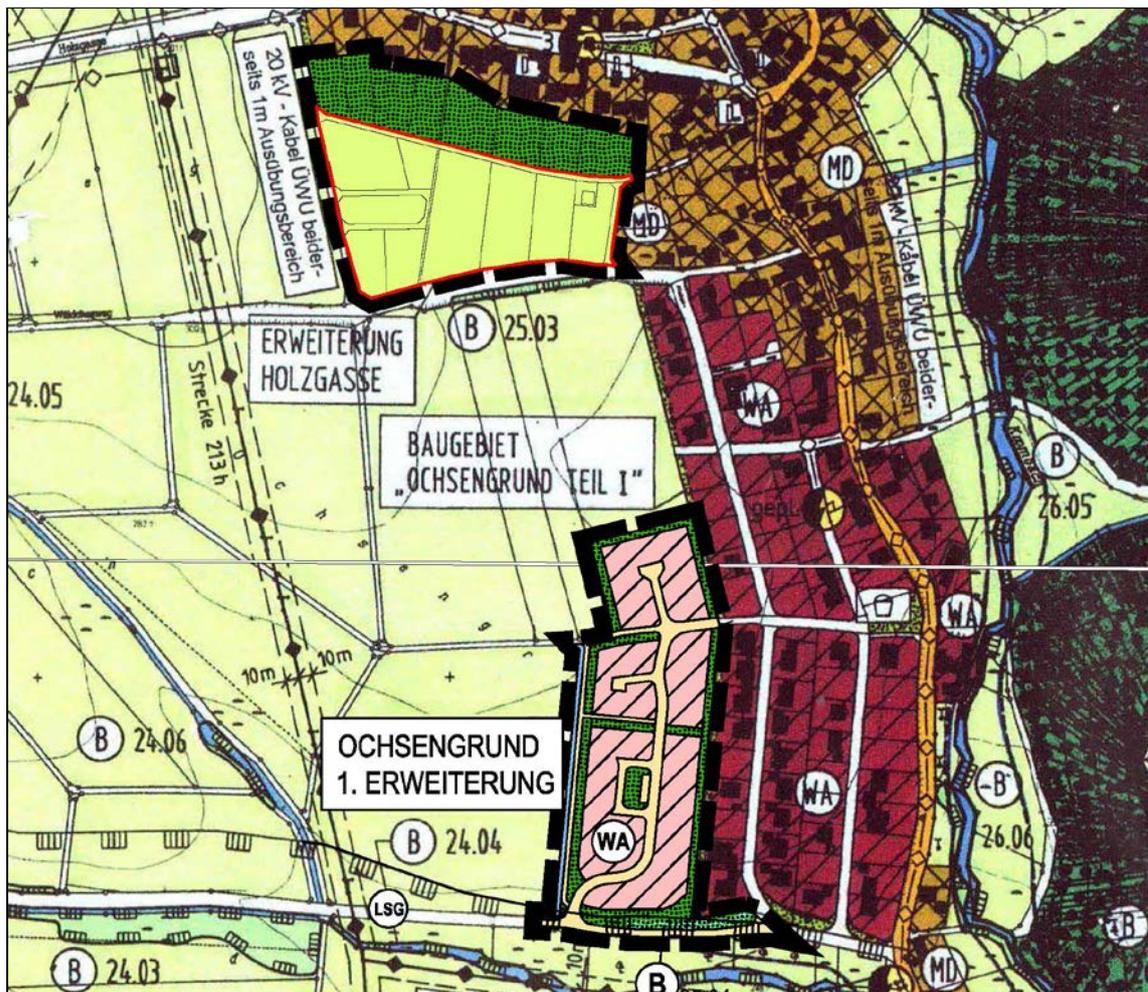


Abb. 3 Änderung 4 des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich) mit Umgrenzung der Änderungsbereiche

3.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet und Biotop

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ tangiert den südlichen Planungsraum an der Böschungskante. Der Gehölzbestand im südlichen Planungsraum entlang der Kitzenbachstraße ist in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Das Biotop ist Teil eines Biotopkomplexes (Nr. 5921-0025), der sich aus mehreren Teilflächen im Bereich Oberkrombach zusammensetzt. Die Teilbiotopfläche (Biotopteilflächennummer 5921-0025-004) umfasst naturnahe Feldgehölze und Hecken.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. An das geplante Baugebiet grenzen im Osten die Bebauungspläne „Ochsengrund Teil I und Teil II“ (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO) an.

4. INNENENTWICKLUNG UND BODENSCHUTZ

Die Gemeinde strebt die Entwicklung eines Neubaugebietes an. Begründet wird das mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Derzeit gibt es bereits 30 Kaufinteressenten für die Baugrundstücke im geplanten Wohnbaugebiet.

Nach der regionalisierten Bevölkerungsentwicklung für Bayern bis 2040 kann für den Regierungsbezirk Unterfranken mit -1,5 % eine insgesamt noch stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet werden. Auch der Landkreis Aschaffenburg (-1,1 %) wird seine Bevölkerungszahl annähernd halten können.

Die Einwohnerentwicklung in Krombach stellt sich wie folgt dar:

Stichtag:

31.12.2018:	2.132
31.12.2019:	2.113
31.12.2020:	2.118
31.12.2021:	2.104
31.12.2022:	2.130

Trotz stagnierender Bevölkerung steigt real der Bedarf an Wohnraum. Dank der guten Versorgungs- und Pflegemöglichkeiten bleiben ältere Menschen länger in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Die großen Wohnungen werden somit nicht frei für Familien. Damit besteht erheblicher Neubaubedarf – Wohnraumbedarf durch demografischen Wandel.

Für eine nachhaltige Raumentwicklung sind bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen die Festlegungen (Ziele und Grundsätze) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu beachten. Dies sind insbesondere die Ziele LEP 3.1 „Flächensparen“ und LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, sind neuer Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP vgl. 3.3).

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB im Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden: dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachfläche, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen darzulegen, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Krombach ist grundsätzlich bestrebt, auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Sie ist Mitglied der kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart. Ziel der zehn Mitgliedsgemeinden ist vorrangig die Stärkung und Förderung der Innenentwicklung durch Sensibilisierung und Informationsbereitstellung für die Bevölkerung. So sollen vitale Orte mit lebendigen Ortsmitten geschaffen, bewahrt und weiter entwickelt werden. Zudem besteht die Onlineplattform „Hausnummer frei“ in der kommunalen Allianz zur Vermittlung leerstehender Gebäude und offenstehender Baulücken. Diese Grundstücks- und Immo-

bilienbörse ist ein Angebot sowohl für Anbieter als auch für Käufer, um die auf dem Markt zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale zu präsentieren.

Derzeit ist jedoch keine spürbare Aktivität bezüglich Grundstückverkäufen und Immobilien zu verzeichnen.

Die Gemeinde führt ein Leerstandskataster.

Im Jahr 2021 wurde letztmals eine Abfrage durchgeführt, die jedoch keine Bewegung auf dem Immobilienmarkt erkennen ließ.

Somit versucht die Gemeinde über die verschiedenen Bausteine der Aktivierungsstrategie, die Eigentümer von Baulücken und Leerständen für deren Weiterentwicklung zu motivieren. Dennoch ist die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft nicht ausreichend zur Deckung der Nachfrage. Bezüglich der Aktivierung von Baulücken besteht für die Gemeinde nur wenig Handlungsmöglichkeit.

Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke einschließlich der Revitalisierung leerstehender Bausubstanz im Innbereich stellen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Flächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen oder Nachverdichtungen zu schaffen, werden die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne, wie z.B. „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“, überarbeitet und aktualisiert.

Flächen zur Wiedernutzbarmachung sind im Gemeindegebiet, derzeit nicht vorhanden.

Mit der geplanten Baugebietserweiterung sollen unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs neue Wohnbaugrundstücke in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich entwickelt werden. Es werden bisher als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dieser Betroffenheit stehen hier die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Orte als öffentliche und in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gegenüber.

Die Flächen wurden von der Gemeinde Krombach erworben. Somit übernimmt die Gemeinde eine Steuerungsfunktion bei der Bereitstellung von Bauland und kann die „Hortung“ von Baugrundstücken verhindern und die Bauplätze zeitnah einer Bebauung zuführen. Vorgesehen ist auch eine zeitlich vorgegebene Bauverpflichtung für die potenziellen Bauherren.

Die Gemeinde sieht es als Aufgabe und Herausforderung an, den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden.

In der städtebaulichen Planung gilt es, flächensparende Siedlungsentwicklung zu fördern. Mit dem geplanten Baugebiet wird eine neue Baufläche an ein bestehendes Siedlungsgebiet angeschlossen und eine moderate Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur erzielt. Eine Zersiedlung wird dadurch vermieden. Durch die Schaffung eines Angebotes wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen.

5. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren und unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes parallel zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

6. STÄDTEBAULICHE UND PLANERISCHE KONZEPTION

Das Nutzungskonzept sieht eine bedarfsorientierte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern vor. Die städtebauliche Dichte wird der Lage des Plangebietes am Ortsrand in Hanglage gerecht und nimmt Bezug auf die im Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur. Dargestellt sind 30 Baugrundstücke.

Die Verkehrsanbindung erfolgt im Süden an die Kitzenbachstraße. Die interne Erschließungsstraße schließt im Nordosten an den Fasanenweg an.

Im Baugebiet sollen einige öffentliche Stellplätze – in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche – ausgewiesen werden. Bike- und Carsharingflächen sowie Stromtankstellen könnten dort bereitgestellt werden. Ebenso könnte in diesem Bereich eine Übergabestelle bei Realisierung eines Kalten-Nahwärmenetzes (Erdwärmesonden) für das gesamte Quartier entstehen. Eine erste Konzeptstudie zur Wärmeversorgung wurde erstellt. Weitergehende Betrachtungen sind noch erforderlich.

Das Plangebiet soll möglichst naturnah gestaltet werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten, Vorgaben zur Freiflächengestaltung und zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dachflächen sowie eine Auswahl der zu verwendenden heimischen Pflanzen einschließlich klimaresilienter Pflanzenarten. Zudem werden Schottergärten und Kunstrasen ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines vorgelagerten Grünstreifens bildet eine Pufferzone zwischen dem angrenzenden Grünland und der geplanten Bebauung und bindet das Baugebiet in den landschaftlichen Zusammenhang ein.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie wird durch die Süd-Ausrichtung und Ost-West-Ausrichtung der Dachflächen unterstützt.

Im Rahmen der zum Bebauungsplan durchgeführten Erschließungsplanung, die sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung umfasst, wird u.a. ein Trennsystem zur Niederschlagswasserableitung vorgesehen.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Nach Vorlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden Festsetzungen zu Ausgleichsflächen und –maßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (für Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil werden.

Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen benötigen einen höheren Flächenbedarf und begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck. Sie sind mit der Zielsetzung – Bereitstellung von Wohnbauflächen – nicht vereinbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 begrenzt. Dadurch wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse an die Dichte des städtebaulichen Umfeldes angeknüpft.

Zahl der Vollgeschosse und Höhenentwicklung

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $I + S + D$ fest. Mit der Festsetzung eines Hanghauses passt sich die Gebäudeform landschaftsverträglich an die Topografie an. Als Höchstgrenze ist ein Vollgeschoss, ein als Vollgeschoss anzurechnendes talseitiges Sockelgeschoss (Hanggeschoss) und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zulässig.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung wird eine Höhenbegrenzung aufgenommen. Die maximale Wandhöhe wird auf der Bergseite auf 5,00 m und auf der Talseite auf 7,50 m festgelegt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Die Angabe des unteren Bezugspunktes wird im Laufe der weiteren Erschließungsplanung – Höhenlage der Straße – konkretisiert.

Als Dachformen werden nur geneigte Dachflächen als Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (vPD) mit einer maximalen Dachneigung von 20° bis 45° zugelassen. Die Festsetzung soll zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft am Ortsrand beitragen. Der Spielraum der Dachneigung lässt zum einen die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu und zum anderen ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Die Stellung der Gebäude folgt überwiegend dem Höhenverlauf des geneigten Geländes und dem Zuschnitt der Grundstücke.

Geländeänderungen

Grundsätzlich soll der Charakter des Gebietes am Hang beibehalten und das Gelände möglichst wenig verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen werden zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe und für die Anlage von Terrassen bis zu einer Höhe von je maximal 1,20 m zugelassen. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich überwiegend die Bebauung in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Als weitere Hausform wird das Kettenhaus in der abweichenden Bauweise festgesetzt. Bei relativ sparsamen Flächenverbrauch kann durch diese Bauform eine günstige Verdichtung bei hohem Wohnwert erreicht werden.

7.4 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden. Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,00 m und Carports von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten. Zur Ausweisung der Stellplätze kann die Vorgartenzone verwendet werden. Die Breite der Stellflächen einschließlich der Garagenzufahrten darf jedoch 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Mit einer Zahl von mindestens 2 Stellplätzen oder Garagen/Carports pro Wohneinheit wird die nachzuweisende Anzahl festgesetzt. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.

Aufgrund der Topografie gilt eine Ausnahmeregelung für die talseitige Wandhöhe von Garagen. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO (Regelung der Abstandsflächen) dürfen Garagen ausnahmsweise auch grenzständig mit einer talseitigen Wandhöhe bis maximal 5,00 m errichtet werden.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Als Regularium für eine verträgliche und ortstypische Entwicklung wird festgesetzt, dass je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 175 m² nachzuweisen ist.

Auch unter Berücksichtigung eines erforderlichen Stellplatznachweises lässt sich auf den Grundstücken nur eine begrenzte Zahl von Wohnungen gebietsverträglich realisieren.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes werden Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten festgesetzt.

Äußere Anbindung: Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Kitzenbachstraße. Aufgrund der Böschung mit Biotopfläche auf der Nordseite und mangelnder Verfügbarkeit auf der Südseite ist hier nur eine Ausbaubreite von 5,00 m zzgl. Bordstein möglich. Ein durch Bord abgesetzter Gehweg kann nicht ausgebaut werden. Vorgesehen ist ein einseitiger Mehrzweckstreifen.

Um die Verkehrssicherheit für Fußgänger zu erhöhen, wird im Laufe der fortschreitenden Planung die Führung eines selbstständigen Fußweges mit Treppenanlage im Böschungsbereich geprüft und konkretisiert.

Innere Erschließung: Durch das Wohnquartier verläuft eine Achse mit einem Ausbauquerschnitt von 7,50 m. Dies ermöglicht eine Fahrbahn von 5,35 m (zzgl. 0,15 cm Bordstein) und einen einseitigen Gehweg von 2,00 m Breite.

Die rückwärtige Bauzeile erfolgt über eine Ringerschließung und die nördliche Bebauung mit einer kurzen Stichstraße. Diese beiden Straßenabschnitte werden als Mischverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Für Fußgänger und Radfahrer sowie den landwirtschaftlichen Verkehr sind zusätzliche Wegverbindungen mit begleitenden Grünstreifen zu schaffen.

Ruhender Verkehr: Bei der geplanten Bebauung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für Pkws auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Landwirtschaftlicher Verkehr: Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist gesichert durch Wirtschaftswege am westlichen Rand des Plangebietes entlang des Entwässerungsgrabens und im nordwestlichen Planungsraum.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Es wird zum gegenwärtigen Planungsstand angenommen, dass der Trinkwasser- und Löschwasserbedarf für das Baugebiet gedeckt werden kann. Im Laufe des Planverfahrens werden weitere Angaben ergänzt.

Die Gemeinde Krombach ist Mitglied im Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Hörstein.

9.2 Abwasserbeseitigung

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird eine Ver- und Entsorgungsplanung (Büro FKS-Infrastruktur Ingenieurgesellschaft mbH, 63741 Aschaffenburg) durchgeführt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung:

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,

- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen:

Nach dem Generalentwässerungsplan des Ingenieurbüros Elementar ist der bestehende Mischwasserkanal im Bereich der Hauptstraße bereits hydraulisch überlastet. Daher sollen gegenüber dem Bestand möglichst keine zusätzlichen Flächen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Der Schmutzwasseranfall von den 30 geplanten Wohnhäusern ist gegenüber dem Niederschlagswasseranfall so gering, dass diese aus fachlicher Sicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden können. Geht man von insgesamt 120 Einwohnern aus (4 EW je Wohnhaus), ergibt sich der Trockenwetterabfluss (Schmutzwasser) zu ca. 1 l/s.

Reduzierung der Abwassermenge:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Minimierung von zu befestigenden Flächen und zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen.

Versickerung des Niederschlagswassers:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (GGC), 63773 Aschaffenburg-Obernau eine geotechnische Erkundung und Begutachtung durchgeführt. Das Gutachten hat auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der maßgebliche Bemessungs-kg-Wert bei max. $1 \cdot 10^{-7}$ [m/s] liegt. Damit ist keine ausreichende Untergurnddurchlässigkeit gegeben. Zudem muss witterungsabhängig mit dem Auftreten von Staunässe bzw. Schichtenwasser/Hangdruckwasser gerechnet werden.

Entwässerung:

Die Gemeinde ist dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund angeschlossen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in dem neuen Schmutzwasserkanal im Gebiet gesammelt und der Kläranlage zugeführt. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt in der Kitzenbachstraße.

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsanlagen wird in die Regenwasserkanalisation geleitet und über ein Regenrückhaltebecken – Erdbecken – mit Drosseleinrichtung dem Vorfluter (Kitzenbach) zugeführt. Das Rückhaltebecken soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 2825 zwischen Kitzenbachstraße und dem Gewässer errichtet werden. Die Außengebietsentwässerung erfolgt über eine Entwässerungsmulde, teilweise als Grabenverrohrung mit Einleitung in den Kitzenbach.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Gewässer liegt dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zur Genehmigung vor. Wegen des geänderten Standortes für das Rückhaltebecken ist eine Tekurplanung erforderlich.

Um die zulässige maximale Einleitmenge in den Vorfluter einzuhalten, ist die Einleitmenge eines jeden Grundstücks auf einem Drosselabfluss von 0,5 l/s in den Regenwasserkanal zu begrenzen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von 3,50 m³ mit einem maximalen Drosselabfluss von 0,5 l/s einzubauen ist. Das über 3,50 m³ hinaus gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung im Haus verwendet werden.

10. NATUR UND UMWELT

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Ebenso werden grünordnerische Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

Vorgaben und Maßnahmen zur Grünordnung

Das Plangebiet ist im Bestand durch Wiesen unterschiedlicher Nutzungsintensität geprägt. Im Süden des Gebietes ist ein als Biotop kartierter Feldgehölzstreifen vorhanden, welcher gleichzeitig die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ darstellt.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt (artenschutzrechtliche Beurteilung; Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt, 19.07.2023), dessen wesentliche Ergebnisse unter Pkt. 10.2.4 zusammengefasst sind.

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Baugebietes und landschaftlichen Einbindung festgesetzt.

10.1 Grünflächen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Zur Randeingrünung des Baugebietes sind gegenüber der Landschaft und am östlichen Baugebietsrand auf öffentlichen Grünstreifen Pflanzgebote für Baum- und Strauchgruppen festgesetzt. Anteilig sollen die randlichen Grünstreifen auch als Ausgleichsflächen dienen. Die als zentral gelegene öffentliche Grünfläche innerhalb des kleinen Erschließungsringes soll als Kommunikationsfläche dienen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Festsetzungen zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl sollen die zügige Begrünung unterstützen und einen Mindeststandard an grüngestalterischer und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen sichern.

Der Klimawandel führt dazu, dass einige Baumarten immer stärker unter der Trockenheit leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlingsbefall geschwächt werden. Daher wird die Pflanzauswahl um klimaresiliente Baumarten ergänzt. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht auf öffentlichen Grünflächen zulässig.

10.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundsätzlich geht mit der gegenständlichen Bauleitplanung auf den bisher unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden.

10.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Im Bebauungsplan werden zur Minderung der Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt Festsetzungen getroffen, die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, zur Oberflächenbefestigung und zur Dachbegrünung sowie zum Einbau von Zisternen betreffen.

Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

In einem Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze.

Begrünte Vorgärten und innenliegende Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und kleinklimatischen Vorzügen. Es wird daher festgesetzt, dass die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht als Stellplätze und Zuwegungen dienen, als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten sind.

die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze und Zufahrten

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert $\leq 0,7$) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonstein, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 15°) leistet einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit anfallendem Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

10.2.2 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung und für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, abgeschirmt, nicht nach außen oder nach oben gerichtet, warmweiße Lichtfarbe) zulässig.

10.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die neue Methodik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß der Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021).

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste gemäß der BayKomV zuzuordnen und gemäß der dort definierten Bewertung nach Wertpunkten (WP) zu bewerten.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ nach den Kriterien geringe, mittlere und hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und die Erheblichkeit der Beeinträchtigung sind in Abhängigkeit von der Empfindlichkeit der Schutzgüter zu prognostizieren. Eingriffsmindernde Maßnahmen können angerechnet werden (Anrechnung beim Planungsfaktor).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird derzeit vorgenommen und im weiteren Verfahren mit der Entwurfsplanung vorgelegt.

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs werden Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und ebenfalls entsprechen der Biotopwertliste bewertet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb der Baugrundstücke im Bereich der Randeingrünung, und außerhalb des Baugebietes vorgesehen.

Der Nachweis der konkreten Flächen (Flurstück, Maßnahmen, Unterhaltungspflege) erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

10.2.4 Belange des Artenschutzes

Durch das geplante Baugebiet kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft und damit auch potenziell in die Lebensräume geschützter Arten. Somit wird das Artenschutzrecht (§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) tangiert.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Trölenberg + Vogt, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg eine **artenschutzrechtliche Beurteilung** (Potentialabschätzung, siehe Anlage 1 der Begründung) erstellt.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen sind im Geltungsbereich potenzielle Lebensräume von Brutvögeln, Reptilien und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge vorhanden.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar (Auszug aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom 19.07.2023):

Bestand und Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Pflanzenarten

Es wurde keine Pflanzenart mit europarechtlichem Schutzstatus im Planungsraum nachgewiesen.

Säugetiere

Eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Säugetierarten wie Fledermäuse und Haselmäuse kann aufgrund fehlender potenzieller Quartierstandorte im Plangebiet ausgeschlossen werden (keine Baumhöhlen vorhanden).

Europäische Vogelarten

Sofern Gehölze beseitigt werden müssen, kommt es zu einem Verlust von Bruthabitaten europäischer Vogelarten. Ein Vorkommen von Bodenbrütern wird strukturell ausgeschlossen. Demnach werden Brutvögel (Gilde: Gehölzbrüter, Freinestbrüter) als betroffen eingestuft.

Reptilien (Zauneidechse)

Während der Begehung des Plangebietes wurde im Juli 2023 eine Zauneidechse im Bereich der trockenwarmen Wegböschungen an der Kitzenbachstraße nachgewiesen (Abb. 8) Die streng geschützte Echsenart ist somit von der Bebauungsplanung betroffen.

Falter (Ameisenbläulinge)

Der südliche Planungsraum weist für den streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling strukturell geeignete Lebensraumbedingungen auf, da dort seine Nährpflanze/Wirtspflanze, der Große Wiesenknopf, vorkommt (Abb. 8). Aufgrund der vorhandenen Lebensraumeignung kann eine Betroffenheit des Ameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Artvorkommen

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen ist eine Betroffenheit weiterer Arten mit Prüfrelevanz (Arten des Anhangs IV der FFH-RL), abgesehen vom Dunklen Ameisenbläuling und der Zauneidechse, auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

a. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Im Rahmen der durchgeführten Potenzialabschätzung sind für besonders und streng geschützte Arten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden können, nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, um die Rechtsvorschriften des § 44 BNatSchG einhalten zu können.

V1 – Zweiphasen-Rodung: Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. – 28.02.; Wurzelstubben-Beseitigung ab 01.04.

Im Rahmen der Baumaßnahme erforderliche Rodungen sind in zwei Arbeitsschritten durchzuführen:

Die zu beseitigenden Gehölze sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 1.10. – 28.2., auf den Stock zu setzen und das Schnittgut aus dem Baufeld zu räumen, um Kleintiere nicht in das Baufeld zu locken.

Für alle Gehölzbeseitigungen gilt, dass die Wurzelstubben nach erfolgter Rodung bis zum kommenden Frühjahr im Boden belassen werden müssen, um eine Gefährdung von potenziell im Wurzelraum überwinternder Kleinsäuger (z.B. Haselmaus) zu vermeiden. Der Zeitpunkt für die Beseitigung der Wurzelstubben ist von der Witterung abhängig und frühestens ab dem 01.04., in jedem Fall nach Ende der Frostperiode und bei zunehmender Temperatur (Frühlingserwachen), durchzuführen.

V2 – Erhalt von Gehölzflächen (Feldgehölz) im südlichen Bebauungsgebiet

Die im südlichen Planungsraum befindlichen Feldgehölze sind zu enthalten und bauzeitlich vor Beschädigungen zu schützen (Bautabuzone).

V3 - Umsetzen des Großen Wiesenknopfs (Pflanze)

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen muss zur Wahrung der Lebensraumverfügbarkeit für den streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläuling seine im Baufeld vorkommende Wirtspflanze, der Große Wiesenknopf (Pflanze), ausgegraben und auf störungsfreie Bereiche im oder am Geltungsbereich umgesiedelt werden.

V4 – Strukturelle Vergrämung von Zauneidechsen

Damit Zauneidechsen aus dem Baufeld abwandern, sind im Jahr der Bauaufnahme die Grasfluren an der Zuwegung/Erschließungsstraße ab April durch regelmäßige Mahd durzuhalten (Schnitthöhe 10 cm). Dadurch verliert der Eingriffsbereich seine Lebensraumfunktion für Zauneidechsen, so dass diese in störungsfreie Böschungsbereiche im Umfeld abwandern und das vorhabenbedingte Tötungs- und Verletzungsrisiko signifikant reduziert wird (Vermeidung Verbotstatbestand der Tötung/Verletzung).

V5 – Bauzeitenregelung (Tagbaustelle)

Zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tierarten sind die Bauarbeiten tagsüber durchzuführen. Sollten Bauarbeiten in der Dämmerung ausgeführt werden müssen, so sind die benötigten Lichtquellen auf das zur Umsetzung der jeweiligen Baumaßnahme erforderliche Minimum zu reduzieren und Lichtstreuung in die umgebenden Biotopflächen zu vermeiden (Vermeidung sogenannter „Lichtverschmutzung“).

Beeinträchtigungen für (nachtaktive) Tierarten in den angrenzenden Gehölzen und im südlich angrenzenden LSG sind zu unterlassen.

V6 – Randliche Eingrünung des Baugebiets

Zur Reduzierung der Eingriffswirkung und zur Abschirmung des Baugebietes gegenüber umgebenden Biotopen ist ein Pufferstreifen zwischen bebauten Flächen und dem umgebenden Offenland freizuhalten und durch die Pflanzung von Gehölzen, Anlage von Blühstreifen und Grasfluren ökologisch aufzuwerten.

b. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durchzuführen:

CEF 1 – Anlage von Zauneidechsen-Biotopen

Der bau- und anlagenbedingte Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse entlang der Kitzenbachstraße ist durch die Anlage einer mindestens 300 m² großen Ausgleichsfläche mit Grasfluren, Totholzhaufen, Sandlinsen und Einzelsträuchern (Deckungsstrukturen) am Rand des Geltungsbereichs oder im nahegelegenen Umland zu kompensieren.

Die Anlage der Ersatzfläche muss vor Aufnahme der Bautätigkeiten erfolgen, um der betroffenen Echsenart kontinuierlich geeignete Lebensraumstrukturen im Wirkraum des Bauvorhabens bereitzustellen und damit vorhabenbedingte Auswirkungen für den lokalen Bestand vermeiden zu können. Durch die Anlage der Ersatzfläche vor Bauaufnahme wird das Eintreten des Schädigungsverbots nach § 44 BNatSchG verhindert.

Gesamtheitliche Beurteilung und Fazit

Das Bauvorhaben führt zu kleinflächigen Eingriffen in die Lebensräume von Zauneidechsen und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, jedoch können die Konflikte durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor Ort gemindert werden, sodass beide nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten bei Umsetzung der Bauplanung nicht relevant geschädigt werden. Auch Brutvögel werden nicht relevant geschädigt, da Eingriffe in Gehölze nur kleinräumig erfolgen werden, biotopkartierte Feldgehölze an der Kitzenbachstraße erhalten bleiben können und darüber hinaus im Baugebiet neue Bäume angepflanzt werden sollen.

Unter Einhaltung der in Kap. 6 erläuterten Artenschutzmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die betroffenen, prüfrelevanten Arten – Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Zauneidechse und europäische Vogelarten – mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Schlussfolgend kann mithilfe der Artenschutzmaßnahmen eine Vereinbarkeit der Bebauungsplanung mit dem Artenschutzrecht erzielt werden.

11. KLIMASCHUTZ

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in die Bauleitplanung zu integrieren.

11.1 Solarenergieanlagen

Zur unerlässlichen Förderung der Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie) wird – in Anlehnung an Art. 44a BayBO – festgesetzt, dass auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben sind.

11.2 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Um Schäden durch die zunehmenden Starkregenereignisse zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risikoreduktion als Basisvorsorge festgesetzt:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagkappen.

12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die im Bebauungsplan festgelegten örtlichen Bauvorschriften sollen u.a. gewährleisten, dass die beabsichtigte ortsgestalterische Qualität im Neubaugebiet erreicht wird. Daher wurden Regelungen zur Dachlandschaft, zu Doppelhäusern, zu Einfriedungen, Stützmauern und Mauer, zur gärtnerischen Gestaltung, zu Solaranlagen und Mobilfunkanlagen getroffen.

12.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel

Für die städtebauliche Gestalt des Neubaugebietes ist die Dachlandschaft ein wichtiger Aspekt. Daher sind in gestalterischer Annäherung an die östlich angrenzenden Siedlungsteile nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° zugelassen.

Dachaufbauten als Gauben sind generell zulässig.

Gauben, Quer- und Zwerchgiebel dürfen nur einen Teil der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen, damit die Hauptdachform das Bild der Dachlandschaft weiterhin bestimmt. So dürfen Gauben, Quer- und Zwerchgiebel in ihrer kumulierten Gesamtbreite maximal 50 % der Gebäudelänge erreichen. Mit der Beschränkung der Größe von

Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Dachausbau die Dächer nicht optisch wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu First, Ortgang etc. enthält der Bebauungsplan Vorgaben.

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Die Verwendung von glänzenden Materialien sowie grelle Farben sind unzulässig.

12.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften in Bezug auf Wandhöhe, Dachform, -neigung und -eindeckung einheitlich zu gestalten sind.

12.3 Stützmauern, Mauern und Einfriedungen

Zur Straßenraumgestaltung werden Stützmauern, Mauern und Einfriedungen straßenseitig entlang des Fußweges und der öffentlichen Randeingrünung auf eine Höhe von maximal 0,50 m begrenzt. Nach einem Rücksprung von mindestens 1,00 m können Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände, Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, zur Terrassierung des Geländes und zur Herstellung von Terrassen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,10 m (Ansichtshöhe) errichtet werden.

Seitlich sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern bis 1,10 m Höhe zulässig.

Sichtschutzzäune werden bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von jeweils 5,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen.

Werden durch die Geländesituation höhere Mauern oder Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

12.4 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

Begrünte Vorgärten und innenliegende Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und klimatischen Vorzügen. Daher ist die reine Ausgestaltung von Gärten mit Schotter-, Splitt-, Kiesflächen, anderen losen Material- und Steinschüttungen sowie Kunstrasen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

12.5 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan werden übernommen:

- Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“
- Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung, Nr. 5921-0025-004, „Feldgehölze und Hecken“.

14. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Altlasten und Bodenschutz**
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell weitere zu Trage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- **Bergbau**
Bei Baugrunduntersuchungen und Bauaushub ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- **Böschungen**
Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan angeführten Artenbeispielen zu bepflanzen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- **Abwasserbeseitigung**
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Grundlage ist das Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft mbH FKS-Infrastruktur.
Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen wird über ein Rückhaltebecken gedrosselt dem Vorfluter „Gitzenbach“ zugeführt.
Für die Einleitung sowohl des vorbehandelten als auch des unbehandelten (von Außeneinzugsgebieten) Niederschlagswassers in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen.
- **Zweiter Rettungsweg**
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über die Drehleiter oder – falls keine Zufahrten und Aufstellungsflächen vorhanden sind – baulich über weitere Treppen.

- **Immissionen aus landwirtschaftlichen Flächen**
An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird auf die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) hingewiesen.

15. FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich		Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet		14.918
Verkehrs-, Parkflächen und Fußwege	4.473	
Wirtschaftswege	<u>831</u>	5.304
Grünflächen		5.965
Graben		<u>807</u>
Gesamtfläche		26.894

16. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Für den Flächennutzungsplan Änderung 4 und den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, da sich die Zielsetzungen der beiden Planungsebenen nicht unterscheiden. Dieser wird zum Entwurf vorgelegt.

17. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

I. Aufstellungsbeschluss

Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet westlich des bestehenden Baugebietes „Ochsengrund-Teil I und II“ im Regelverfahren. 29.06.2021

Änderung des Aufstellungsbeschlusses:
Erweiterung des Geltungsbereiches und Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. 29.11.2022

Änderung des Aufstellungsbeschlusses:
Reduzierung des Geltungsbereichs und Aufstellung im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB. 30.01.2024

II. Billigung des Vorentwurfs

Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ i.d.F. vom 25.01.2024 und Anordnung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. 30.01.2024

III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 11.03.2024 bis 12.04.2024

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

.....
Aschaffenburg, 25.01.2024

.....
Krombach,

Gemeinde Krombach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Krombach am 29.06.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2.5

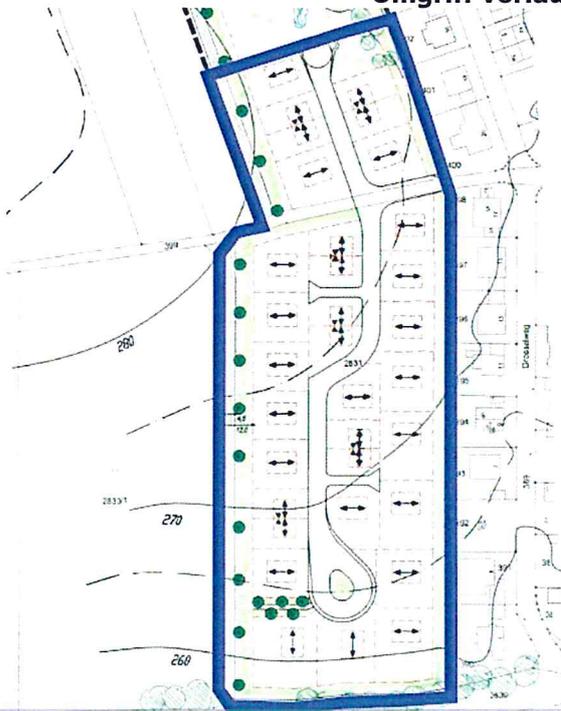
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ochsengrund - 1. Erweiterung"; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

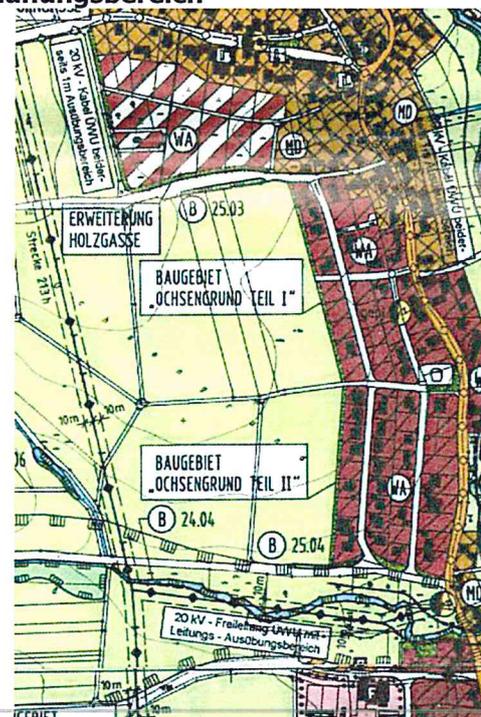
Die Gemeinde Krombach plant die Erweiterung des Baugebiets „Ochsengrund Teil I und II“ und hat hierfür, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Aschaffenburg, das Gebiet westlich zum bestehenden Baugebiet als geeignet befunden. Wie bereits in dem vorausgegangenen Tagesordnungspunkt Nr. 1 der öffentlichen Sitzung am 08.06.2021 genannt wurde, soll das Gebiet mit der Baugebieterweiterungsfläche künftig eine Wohnbebauung gemäß § 4 BauNVO ermöglichen.

Vom Geltungsbereich umfasst sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 2831, 2832, 399 und Teilfläche 2862. Der Flächennutzungsplan stellt diese ca. 2,4 ha große Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Aus diesem Grund wäre der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuaufstellung des Bebauungsplans können im „Parallelverfahren“ gleichzeitig veranlasst werden.

Umgriff vorläufiger Planungsbereich



Ausschnitt Vorentwurf



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Seitens des Gemeinderates Krombach ist nun Beschluss über die Neuaufstellung des Bebauungsplans zu fassen, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Verwaltung schlägt vor, den geplanten Bebauungsplan entsprechend seiner Lage „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ zu nennen.

Nach Beauftragung des Planungsbüros muss ein entsprechender Planentwurf zur Billigung vorgelegt werden.

Beschluss:

1. Für das Gebiet westlich des bestehenden Baugebiets „Ochsengrund - Teil I und II“, bestehend aus den Flurnummern 2831, 2832, 399 und Teilfläche 2862 der Gemarkung Krombach, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Ochsengrund – 1. Erweiterung“.
2. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die erforderliche Änderung des Teilbereiches wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	3
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 29.07.21



Dedio



Gemeinde Krombach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Krombach am 29.11.2022

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ochsengrund - 1. Erweiterung" - Änderung des Aufstellungsbeschlusses mit Billigung des Planentwurfes sowie Billigung des angepassten Honorarangebotes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Zuletzt wurde, in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 15.11.2022 den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern der aktuelle Planentwurf i. d. F. vom 25.10.2022 durch das beauftragte Planungsbüro Richter/Schäffner vorgestellt. In diesem Planentwurf wurden bereits die zuvor angestrebte Geltungsbereichserweiterung um die Flächen Fl.-Nrn. 2830 und 2833/1 berücksichtigt. Daneben wurden auch die Eckpunkte zur beabsichtigten Erschließung durch das Ingenieurbüro FKS-Infrastruktur erläutert. Im Rahmen dieser Sitzung wurde durch den Gemeinderat bereits angemerkt, dass Änderungen im Bereich der Gehweggestaltung zur Kitzenbachstraße berücksichtigt werden sollen. Zudem wurde im Hinblick auf die bevorstehende Erschließung festgelegt, dass der angedeutete Radweg im Bereich der Trenngrünfläche zum Außenbereich mit einer wassergebundenen Deckschicht und die nördliche geplante Stichstraße mit Wendehammer als verkehrsberuhigte gepflasterte Mischverkehrsfläche umgesetzt werden sollen. Zudem wurde beschlossen, dass die Erschließungsstraße, aufgrund der Gelände- und Untergrundverhältnisse, mit einer Längsneigung von 15 % geplant werden soll.

Daraufhin wurde nun der Bauleitplanentwurf in Bezug auf den Gehwegverlauf die Längsneigung der Erschließungsstraße und die Mischverkehrsfläche überarbeitet, so dass nun der nächste Verfahrensschritt angegangen und der Entwurf der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnte.

Angesichts der erfolgten Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierbei beschlossenen Verlängerung der nach § 13 b BauGB entstandenen, Verfahrensart zur Aufstellung von Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, hat die Verwaltung noch einmal grundsätzlich geprüft, ob der Bebauungsplan im bisher angestrebten Regelverfahren aufgestellt werden soll (Aufstellungsbeschluss am 29.06.2021 bereits ergangen). Die neue Verfahrensart ist zeitlich bis 31.12.2024 befristet.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB knüpft an das bereits existierende vereinfachte und beschleunigte Verfahren in der Bauleitplanung an und bringt u. a. folgende Vorteile für die Kommune mit sich:

- Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich können einer Wohnbebauung zugeführt werden
- Absehen von der Umweltprüfung, einem förmlichen Umweltbericht, Hinweis auf verfügbare umweltbezogene Informationen und die zusammenfassende Erklärung (*keine Ausgleichsflächen oder Ersatzmaßnahmen nötig!*)
- Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr erforderlich (*lediglich eine „Berichtigung“ muss erfolgen*)

Aufgrund der für die Gemeinde Krombach ersichtlichen Vorteile sowie bereits erfolgten, positiven Vorgesprächen mit dem Landratsamt Aschaffenburg, schlägt die Verwaltung vor, den bereits gefassten Aufstellungsbeschluss zu ändern und vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zu wechseln. Zum jetzigen Verfahrensstand ist das noch bis zum 31.12.2022 möglich. Mit der beauftragten Planerin Frau Richter wurde diese Variante ebenfalls durchgesprochen.

Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Neubaugebietes wird im Zuge dieses Verfahrens nicht weiterverfolgt und stattdessen erfolgt nur eine „Berichtigung“.

Darüber hinaus wäre nun vom Gremium der vorgelegte Entwurf i. d. F. 24.11.2022 zu billigen sowie die auch der Beschluss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu beschließen.

Sollten noch weitere Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen vom Gemeinderat gewünscht werden, würde die Verwaltung dies noch durch Frau Richter nachbessern lassen.

Im Zuge der beabsichtigten Änderung wurde auch eine Anpassung des bisherigen Honorarangebotes durch das Bauatelier Richter/Schäffner vorgenommen und der Gemeinde Krombach vorgelegt. Aufgrund des, im Vergleich zur Urplanung, deutlich gewachsenen, Geltungsbereiches um die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 2830 und 2833/1 erhöht sich das Honorar für die Aufstellung des Bebauungsplanes von ursprünglich 15.162,00 €/netto geringfügig auf 16.648 €/netto. Diese Anpassung ist aufgrund der vorgenannten Änderungen nachvollziehbar und begründet.

Beschluss:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2021 wird dahingehend geändert, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ der Gemeinde Krombach im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Geltungsbereich wird um die Teilflächen Fl.-Nrn. 2826, 2827, 2830 und 2833/1 erweitert.

2. Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Krombach dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll im Zuge einer Berichtigung künftig als Allgemeine Wohngebiets-Fläche ausgewiesen werden. Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit nicht weiterverfolgt.

3. Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB), den Angaben welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) wird abgesehen.

4. Der Entwurf i. d. F. 24.11.2022 wird - *mit den entsprechenden Anregungen aus dem Gremium* - gebilligt. Die Planerin Frau Richter wird mit der Ausarbeitung der Begründung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) beauftragt. Die Verwaltung wird damit beauftragt die offene Frage hinsichtlich der Entwässerung zu klären und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

5. Das angepasste Honorarangebot des Bauateliers Richter/Schäffner in Höhe von 16.648,00 €/netto, welches den Verfahrenswechsel und den größeren Geltungsbereich berücksichtigt, wird gebilligt.

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

Abstimmung zu den Beschlussvorschlag 1:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Abstimmung zu den Beschlussvorschlag 2:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Abstimmung zu den Beschlussvorschlag 3:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Abstimmung zu den Beschlussvorschlag 4:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Abstimmung zu den Beschlussvorschlag 5:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Abstimmung zu den Beschlussvorschlag 6:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 28.12.22

Dedio

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal contains a coat of arms and the text 'GEMEINSCHAFT SCHOELLKRIPPEN' around the perimeter. The signature is written over the top part of the seal.

Gemeinde Krombach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Krombach am 30.01.2024

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ochsengrund - 1. Erweiterung" – Erneute Änderung des Aufstellungsbeschlusses mit Billigung des Planentwurfes sowie Billigung des angepassten Honorarangebotes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Zuletzt wurde, in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.09.2023 den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern der aktuelle Sachstand zur Bauleit- und Erschließungsplanung „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ bekannt gegeben. Dabei wurde der Gemeinderat auch darüber informiert, dass der am 29.11.2022 beschlossene Verfahrenswechsel vom Regelverfahren in das vereinfachte Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13 b BauGB nicht fortgeführt werden kann, da dieses Verfahren durch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 für rechtswidrig erklärt wurde. Als Folge daraus wurden den Kommunen, welche sich in diesem Bebauungsplanverfahren befinden, empfohlen, dieses in das Regelverfahren zu überführen. Daraufhin wurde seitens der Gemeinde Krombach bereits beschlossen, das Bauleitplanverfahren nicht im vereinfachten Verfahren fortführen zu wollen und stattdessen in das ursprünglich angedachte Regelverfahren wieder überzuleiten.

Beim Regelverfahren kann im Vergleich zum vereinfachten Verfahren nicht auf den Umweltbericht und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet werden und eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht ausreichend. Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass die ursprünglichen Planungsleistungen zur Bauungs- und Grünordnungsplanung bereits auf das Regelverfahren ausgerichtet waren und hierzu nur verhältnismäßig geringfügige Anpassungen im Hinblick auf die Planungsleistungen erfolgen müssen.

Zudem wurde bereits vor dieser Rechtsprechung dem Gremium mitgeteilt, dass die vorerst überplanten Grundstücke Fl.-Nrn. 2826 und 2833/1 nicht durch die Gemeinde erworben werden können, da keine abschließende Einigung im Rahmen der Grundstücksverhandlungen erzielt wurde. Daraufhin musste nun der zuletzt gebilligte Planentwurf i. d. F. vom 24.11.2022 nochmals angepasst und um diese Flächen bzw. Teilflächen verringert werden. Der neue Geltungsbereich umfasst nun die Grundstücke Fl.-Nrn. 2831, 2832 sowie die Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 2830 und 2862.

Daraufhin wurde nun, nach erfolgter Vorberatung im Bauausschuss, durch das beauftragte Bauatelier Richter/Schäffner ein erneut angepasster Planentwurf i. d. F. vom 25.01.2024 zur Billigung vorgelegt. Dieser sieht zwar keine grundlegenden Änderungen hinsichtlich des ursprünglichen Erschließungskonzeptes vor, dennoch wurde die Verkehrsführung und Aufteilung der Baugrundstücke entsprechend angepasst. Zudem ist nun die Entwässerung über das Grundstück Fl.-Nr. 2825 vorgesehen. Um das auf dem vorgenannten Grundstück vorgesehene Rückhaltebecken aus hydraulischer und wirtschaftlicher Sicht zu entlasten wurde nun zwingend der Einbau von Retentionszisternen festgesetzt. Darüber hinaus wurden auch die zulässigen Nutzungen näher konkretisiert, die Regelung zu Stützmauern angepasst, die Pflanzauswahlliste und Ausgleichsflächen aktualisiert sowie die Bezeichnung des Biotops hinterlegt.

Sollten noch weitere Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen von Seiten des Gemeinderates gewünscht werden, würden diese noch, vor Einleitung der weiteren Verfahrensschritte, entsprechend eingearbeitet werden können.

Darüber hinaus wurde aufgrund der notwendigen Verringerung des Planbereiches und der Rückkehr zum Regelverfahren eine weitere Anpassung des bisherigen Honorarangebotes durch das Bauatelier Richter/Schäffner vorgenommen und der Gemeinde entsprechend vorgelegt. Das angepasste

Honorarangebot sieht nun eine Honorarsumme von 12.433,00 €/brutto vor. Im Vergleich zum vorherigen Honorarangebot bedeutet dies eine Kostenreduzierung in Höhe von 4.215,00 €.

Sitzungsdiskussion vom 30.01.2024:

Für ein Baugebiet für junge Familien wäre das ein gefährlicher Schulweg ohne Gehweg – Gehweg noch in Plan berücksichtigen.

Bgm. Seitz informiert dass Planerin Richter noch Änderungen vorhat.

Fussweg und Treppe wären noch zu ergänzen.

Kaltwärmenetz wird in der kommenden Sitzung erörtert.

Beschluss:

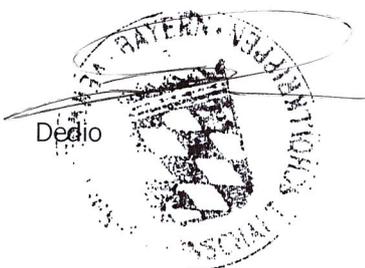
- 1.** Der Aufstellungsbeschluss vom 29.11.2022 wird dahingehend geändert, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ der Gemeinde Krombach als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1. BauGB aufgestellt wird, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Geltungsbereich wird um die Teilflächen Fl.-Nrn. 2826 und 2833/1 verringert und umfasst nun die Flächen Fl.-Nrn. 2831, 2832 sowie die Teilflächen Fl.-Nrn. 2830 und 2862.
- 2.** Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die erforderliche Änderung des Teilbereiches wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.
- 3.** Der Entwurf i. d. F. vom 25.01.2024 wird - *mit den entsprechenden Anregungen aus dem Gremium* - gebilligt. Die Planerin Frau Richter wird mit der Ausarbeitung der Begründung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) beauftragt.
- 4.** Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.
- 5.** Das angepasste Honorarangebot des Bauateliers Richter/Schäffner in Höhe von 12.433,00 €/netto wird gebilligt.
- 6.** Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

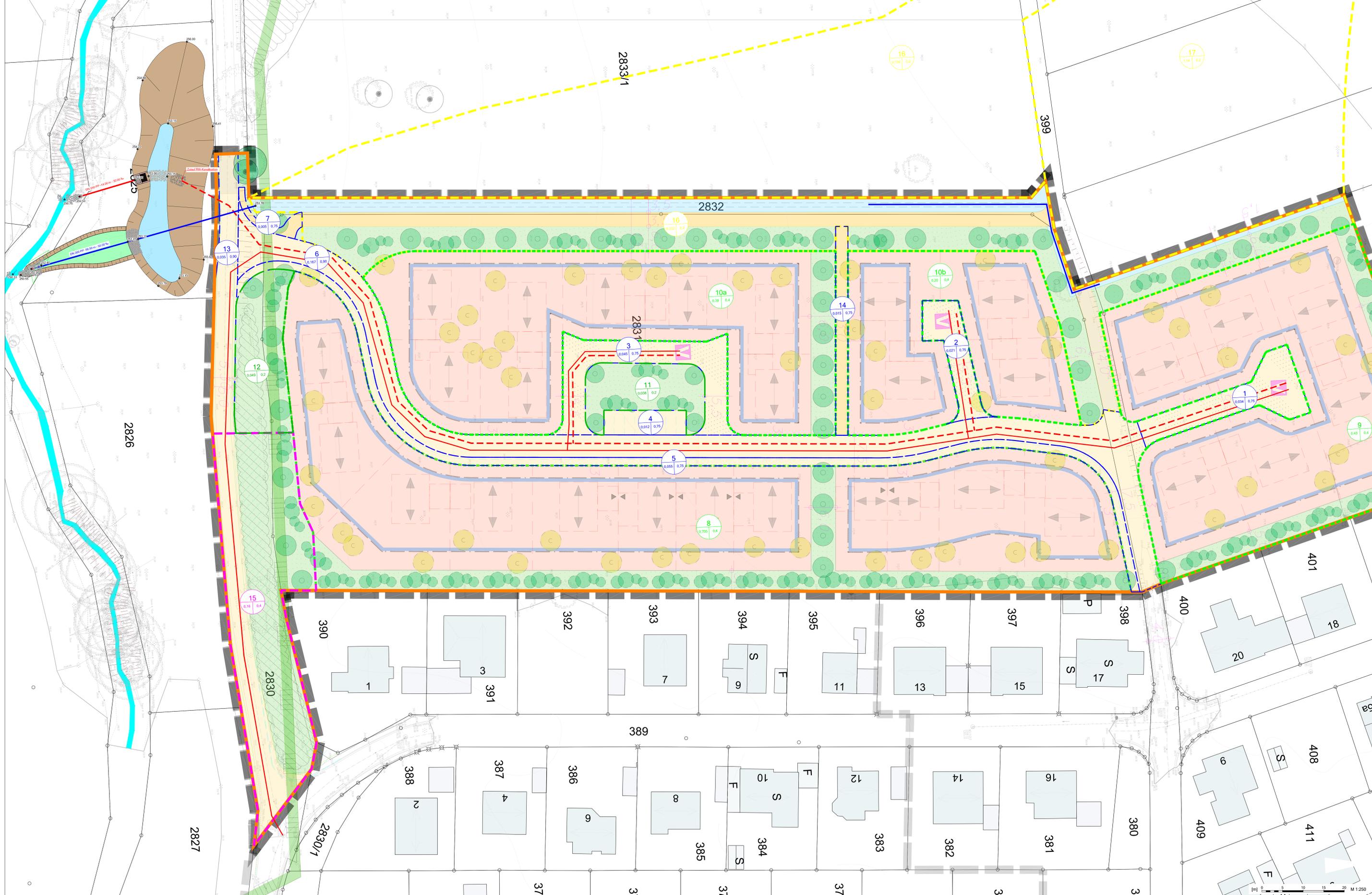
Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 16.02.24





Zeichenerklärung:

Bestand	Planung	gepl. Schacht
103.11.000	best. Mischwasser	gepl. Schacht Nr.
S 242.24	best. Deckhöhe [m ü. NN]	D 252.69
T=3.34	best. Schachttiefe	S 242.56
DN 400/58	Nenn Durchmesser / Material	T=3.13
38.18 m	Halblängslänge [m]	DN 1000
100/100	best. Mischwasserkanal	DN 200/50
W	best. Wasserleitung	5.00 %
G	Fremdleitung Gas	49.00 m
100/100	Fremdleitung Beleuchtung	Fließrichtung
100/100	Fremdleitung Strom	100/100
20 kV	Fremdleitung Strom 20 kV	100/100
100/100	Fremdleitung Telefon / Breitband	100/100
100/100	Fremdleitung Glasfaser	100/100
100/100	Teilenzugsgebietsebene Siedlungsstruktur: Entwässerung gedrosselt in Regenwasserkanal (je Grundstück begrenzt auf 0,5 l/s)	100/100
100/100	Teilenzugsgebietsebene Verkehrsanlage Asphalt / Pflaster: Entwässerung in Regenwasserkanal	100/100
100/100	Teilenzugsgebietsebene Grünfläche: Entwässerung in Regenwasserkanal	100/100
100/100	Teilenzugsgebietsebene Siedlungsstruktur: Entwässerung in gemeindl. Mischwasserkanalisation	100/100
100/100	Teilenzugsgebietsebene Grünfläche: Entwässerung über Mulde / Verdriftung mit Aufgabebereichsentwässerung	100/100
100/100	äußere Gesamtentzugsgebietsebene	100/100

Teilenzugsgebietstrummer
Fläche Aus [ha] / mittlerer Abfluß [l/s]

10	10	15	1	12
0,001	0,001	0,001	0,001	0,001

Liegenschaftskataster: VO Schöllrippen	Stand: 22.04.2022		
Vermessung: Ingenieurgesellschaft Gemmer + Leber mbH	Stand: 30.08.2022		
Ausgangshöhe: Schachttiefe Höhe = 252,58m ü. NN			
Koordinatenreferenzsystem: UTM			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

GENEHMIGUNG

FKS - INFRASTRUKTUR Ingenieurgesellschaft mbH Grüdelwälder Straße 225 63741 Aschaffenburg +49 6021 31810 info@fkasinfrastruktur.de	Projekt - Nr.: AK-K022.0002 Plan - Nr.: AVL-F01 bearbeitet: 28.11.2023 MS gezeichnet: 28.11.2023 LGW geprüft: 28.11.2023 K
--	--

	Gemeinde Krombach Schuberg 6 63829 Krombach +49 6024 1623 buergemeister@gemeinde-krombach.de	Unterzeichnet von: Ulrich Tektur Erdbecken Realisation Maßstab: 1:250
--	--	--

Baugebiet Ochsenrund - 1. Erweiterung

Inhalt: Aschaffenburg, 29.11.2023 FKS - INFRASTRUKTUR Geschäftsleitung	genehmigt für den Vorhabensträger:
---	--

0 5 10 15 20 M 1:250

Vorabzug 29.11.2023