

WIESEN

Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan

" Sailauer Busch - Gewerbegebiet "

Begründung

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplanentwurf " Sailauer Busch - Gewerbegebiet - "
vom 18. Januar 1978, in der Fassung vom 11. Juli 1978

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Wiesen besitzt einen genehmigten Flächen-
nutzungsplan. Die Genehmigung erfolgte am 27. April 1968
mit RE Nr. IV/3-923a 163. Der Bebauungsplanentwurf
" Sailauer Busch - Gewerbegebiet " wurde unter Zugrunde-
legung des genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt.
Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen sind
hinsichtlich dem Umfang und der Art der Nutzung voll
im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung
des Bebauungsplanentwurfes sind damit gegeben.

II. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet " Sailauer Busch " liegt im Süd-Westen
des Gemeindegebietes. Zwischen dem Gewerbegebiet und
der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße 2305 liegt
das Wohngebiet " Sailauer Busch ". Dieses Wohngebiet
ist zum Größtenteil bebaut. Zwischen Gewerbegebiet und
dem Altortbereich im Norden ist keine Bebauung im
Flächennutzungsplan vorgesehen.

Topographisch gesehen liegt das geplante Gewerbegebiet
in einer Talmulde. Entlang der Haupteerschließungsstraße
in einer Breite von ca. 80 m ist das Gelände als eben
zu bezeichnen. Nach Westen hin steigt es leicht an. Die
Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet in topographischer
Hinsicht ist gegeben.

III. Verkehrsplanung

Übergeordnete Verkehrsplanungen sind unter Zugrundelegung des genehmigten Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

Im Nord-Westen des Planungsgebietes, in einer Entfernung von ca. 250 m, verläuft die Staatsstraße 2305. Die Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt von der Staatsstraße 2305 aus, über die Lindenstraße und den Lerchenweg. Die Breite dieser Zufahrtsstrassen beträgt einschließlich beidseitigen Gehsteig 9,50 m. Die Zufahrtsstrassen sind bereits ausgebaut.

Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Aschaffenburg vom 21. 3. 1978 beträgt der äquivalente Dauerschallpegel in Bezug auf die Staatsstraße 2305 45/39 dB(A). Der zulässige Dauerschallpegel gemäß DIN 18005 beträgt für Gewerbegebiete 65/60 dB(A). Schallschutzmaßnahmen am Objekt sind daher nicht zu veranlassen.

IV. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei 9,0 bzw. 8,0 m breite Haupterschließungsstrassen, sowie einer 7,0 m breiten kurzen Stichstraße. Durch die vorgegebene Führung der Haupterschließungsstrassen ist eine Anbindung des Gewerbegebietes an den Ortskern im Norden und an die Staatsstraße 2305 im Westen gegeben.

Die zum Ortskern führende Erschließungsstraße hat eine Breite von 8,0 m. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m, die Breite des einseitigen Gehsteiges 2,0 m. Der entlang der öffentlichen Grünfläche führende Gehsteig von 2,0 m Breite dient gleichzeitig als Fuß- und Wanderweg aus dem Ortskern in die freie Landschaft. Die Breite der Erschließungsstraße wird als ausreichend erachtet, nachdem nur eine einseitige Bebauung erfolgt. Auf die Einplanung eines Schrammbordes entlang der Westseite der Straße kann verzichtet werden, nachdem in diesem Bereich noch ein ca. 3,0 m breiter, öffentlicher Pflanzstreifen bis zu den Grundstücksgrenzen zu liegen kommt.

Die Breite der Erschließungsstraße, die zur Staatsstraße 2305 führt, beträgt insgesamt 9,0 m. Diese Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beidseitigen Gehsteigen von je 1,50 m.

Die 7,0 m Breite der ca. 80 m langen Stichstraße setzt sich zusammen aus einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beidseitigen Schrammborden von je 0,50 m.

V. Bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland wird unter Zugrundelegung der Nutzung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nachdem einzelne bestehende Wohngebäude westlich des geplanten Gebietes im unmittelbaren Nachbarbereich zum Gewerbegebiet liegen, wird, um mögliche Lärmimmissionen in der Nähe der Wohngebäude gering zu halten, eine Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Im Bereich der Flächen des Gewerbegebietes, die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen, sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmemissionen die zulässigen Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten. Die einzelnen Bereiche sind im Plan besonderst gekennzeichnet.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg - Immissionsschutz - vom 27.6.1978 IV/B ist bei einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes das abgestufte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzustufen. Diese Umstufung hätte dann für den Bebauungsplan zu erfolgen.

VI. Planungsumfang

Der Planungsumfang des Baugebietes beträgt ca. 4,31 ha Bruttobauland.

Die Fläche gliedert sich auf, wie folgt:

a) Gewerbegebiet (Nettobauland)	3,30 ha
b) Verkehrsflächen	0,47 ha
c) Öffentliche Grünflächen	<u>0,54 ha</u>
Insgesamt	4,31 ha

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Bodenordnung entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes durchführen zu können, ist ein Umlegungsverfahren gemäß BBauG durchzuführen.

VIII. Belange des Naturschutzes

Das Baugebiet " Sailauer Busch " liegt außerhalb der Landschaftsschutzgrenze.

Östlich der von Nord nach Süd führenden Haupterschließungsstraße ist eine im Mittel 15 m Breite öffentliche Grünzone vorgesehen. Die dort vorhandenen Anpflanzungen sind zu erhalten und hinsichtlich der Art zu ergänzen. Westlich der Erschließungsstraße verläuft ein im Mittel 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen, der mit heimischen Hölzern zu bepflanzen ist.

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, sind 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen. Mit den Eingabeplänen ist ein Bepflanzungsplan, in dem die geplante Anpflanzung hinsichtlich Lage, Art und Dichte überprüfbar einzutragen ist, zu erstellen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Je 300 m² Grundstücksfläche sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste auf die auszuweisende private Grünfläche anzupflanzen und zu unterhalten. Weiterhin sind pro 100 m² Grundstücksfläche Büsche und Sträucher in Gruppen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Bezüglich der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen.

Einfriedungen entlang der Erschließungsstrassen, sofern die Grundstücksgrenzen unmittelbar an der Straße angrenzen:

Max. Höhe 1,50 m, Mindestentfernung zur Grundstücksgrenze 1,50 m, die Einfriedungen sind einzupflanzen.

Einfriedungen zur freien Landschaft hin und seitliche Grundstückseinfriedungen:

Max. Höhe 1,30 m, Mindestentfernung zur Grundstücksgrenze 3,0 m, die Einfriedungen sind einzupflanzen.

Zulässig sind Maschendrahtzäune o.ä. mit Rohrpfeilen, Betonpfosten sind unzulässig. Die Höhen gelten jeweils über OK-natürlichem Geländeniveau. Zulässig sind ebenfalls lebende Zäune (Hecken) aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste.

Pflanzliste

Bäume

Obstbäume

Feldahorn
Bergahorn
Schwarzerle
Sandbirke
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Wildbirne
Silberpappel
Graupappel
Schwarzpappel
Zittelpappel, Aspe
u.ä.

Vogelkirsche
Traubenkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Knackweide
Mehlbeere
Eberesche
Elsbeerbaum
Winterlinde
Feldulme
Flatterulme
u.ä.

Sträucher

Hartriegel
Hasel
Weissdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehdorn
u.ä.

Faulbaum
Feldrose
Salweide
Mandelweide
Bandweide
Wolliger Schneeball
Wasserschneeball
u.ä.

IX. Wasserversorgung

Die Gemeinde Wiesen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage, die 1968 gebaut wurde.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Tiefbrunnen mit einer Gesamtförderleistung von 6 Liter/Sec. und einem Hochbehälter mit einem Fassungsvermögen von 500 m³. Der ausreichende Versorgungsdruck liegt bei 430 m üNN.

Nachdem die max. Höhe des Baugebietes lediglich 425 m beträgt, ist die Wasserversorgung mengen- und druckmässig gesichert.

Das Plangebiet ist Zug um Zug mit fortschreitender Bebauung so an die zentrale gemeindliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen, daß jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit

Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die technischen Richtlinien und Vorschriften sowie die DIN-Vorschriften sind zu beachten.

X. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Wiesen hat noch keine Sammelkläranlage. Aufgrund der isolierten topographischen Lage der Gemeinde ist der Anschluß an einen Abwasserzweckverband nicht vorgesehen. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 6. Mai 1974 wurde der Auftrag über die Planung der Abwasserbeseitigung an das Ing. Büro Breitenbach, Partenstein, vergeben. Die Planung sieht eine vollbiologische Anlage (Simultan-Teich-Anlage) im Osten des Gemeindegebietes vor. Die Anlage ist auf 3400 E.W.-Gleichwerten dimensioniert. Die Pläne für das Gesamtprojekt liegen z. Zt. beim Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zur Überprüfung vor. Das Abwasser aus dem Baugebiet " Sailauer-Busch " kann im freien Gefälle der geplanten Kläranlage zugeführt werden.

Alles anfallende Abwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanalnetz zuzuleiten. Das Kanalnetz ist entsprechend zu ergänzen, nicht ausreichende Sammler sind auszutauschen. Das gesamte Abwasser ist in ausreichend dimensionierten Hauptsammlern der noch zu errichtenden gemeindlichen Kläranlage zuzuführen. Die in den wasserrechtlichen Verfahren für die Regenüberläufe erlaubten bzw. zu erlaubenden Werte sind einzuhalten. Die Bemessungsrichtlinien und DIN-Vorschriften sind bei der Erweiterung des Kanalnetzes zu beachten.

Bis zur Erstellung der Sammelkläranlage sind die anfallenden Abwässer in Hauskläranlagen vorzuklären.

XI. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken. Eine Trafostation liegt ca. 100 m nördlich vom Baugebiet. Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über Erdkabel.

Die zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Umspannstationen können z. Zt. noch nicht sinnvoll eingezeichnet werden. Die genauen Standorte der Trafostationen können gemäß Stellungnahme des ÜWU vom 11.4.1978 erst festgelegt werden, wenn

Unterlagen über den Energiebedarf im Gewerbegebiet vorliegen. Dabei sollen die Stationen möglichst nahe den Lastschwerpunkten errichtet werden. Gegebenenfalls sind für besonders energieintensive Betriebe eigene Umspannstationen notwendig. Einwandfreie Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Stationen müssen gewährleistet sein.

Die Versorgung der einzelnen Betriebe erfolgt über Niederspannungskabel und kann erst dann als gesichert angesehen werden, wenn die Kanal- und Wasserleitungen verlegt sind und die künftigen Strassen im Rohzustand mit Randsteinen (gesicherte Straßenlage und endgültiges Straßenniveau) erstellt sind.

Dies gilt auch für die vorgesehenen 20.000 Volt-Kabelleitungen zu den einzelnen Umspannstationen. Hierbei ist noch ein Schutzstreifen beiderseits der 20-kV-Kabel von 1,0 m zu beachten.

Im Norden des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu unmittelbaren Annäherungen zwischen Bauvorhaben und der 20-kV-Freileitung des ÜWU. Mit dem eingetragenen Schutzabstand sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich der Abstände zwischen Freileitung und Gebäude eingehalten. Diese Vorschriften betreffen jedoch nicht einzuhaltende Sicherheitsabstände für die Bauausführung. Beim Aufstellen von Baumaschinen, Gerüsten udgl. sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten. Bauvorhaben im Bereich der 20-kV-Freileitung sind dem ÜWU zur Stellungnahme vorzulegen.

XII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Die zentrale Mülldeponie des Landkreises Aschaffenburg befindet sich in Stockstadt.

XIII. Erschließungskosten

Geschätzte Kosten der Erschließung

Straßenbau ca. 4220 m ² a) 50,- DM/m ² =	DM 211.000,--
Kanal einschl. Schächte ca. 450 lfdm a) 200,- DM/lfdm =	<u>DM 90.000,--</u>
Übertrag:	DM 301.000,--

	Übertrag:	DM 301.000,--
Wasserleitung einschl. Anschlüsse (PVC-Leitung) ca. 450 lfdm a) 70,- DM/lfdm =		DM 31.500,--
Straßenbeleuchtung		DM 10.000,--
Grünfläche		<u>DM 10.000,--</u>
		DM 352.500,-- =====

Kosten je m²-Nettobauland

$$\frac{352.500 \text{ DM}}{33.000 \text{ m}^2} = 10,68 \text{ DM/m}^2$$

Anteil der Gemeinde	10 %
Anteil der Grundstückseigentümer	90 %

XIV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 5, Abs. 2 BBauG

a) Folgende Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt.

Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungs-
behörde -

Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain

Staatl. Gesundheitsamt Aschaffenburg

Flurbereinigungsdirektion Würzburg

Oberpostdirektion Nürnberg

Oberfinanzdirektion Nürnberg

Wehrbereichsverwaltung VI München

Bergamt Bayreuth

Amt für Landwirtschaft Aschaffenburg

Bayer. Bauernverband

Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg

Ing.Büro Breitenbach, Partenstein

- b) Anregungen und Bedenken der folgenden Träger öffentlicher Belange sind im Planentwurf berücksichtigt bzw. in der Begründung erwähnt.

Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbauabteilung -
Landratsamt Aschaffenburg - Naturschutz -
Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz -
Straßenbauamt Aschaffenburg
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

- c) Anregungen und Bedenken folgender Träger öffentlicher Belange konnten nicht berücksichtigt werden.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (teilweise)

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg fordert in seiner Stellungnahme vom 9. Juni 1978 die Bebauung des Plangebietes bis zur Errichtung der Sammelkläranlage zurückzustellen. Zu diesem Punkt kann, wie folgt, Stellung genommen werden.

Das Gewerbegebiet " Sailauer Busch " ist das einzige Gewerbegebiet das in der Gemeinde Wiesen ausgewiesen wird.. In diesem Gewerbegebiet sollen primär ortsansässige Gewerbebetriebe ausgesiedelt werden, um die Infra-Struktur des Ortskerns zu verbessern. Bauvoranfragen von ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Aus-siedlung aus dem Ortskern liegen bereits vor. Nachdem es hier lediglich um eine Verlegung bereits vorhandener Betriebe geht, ist keine stärkere Abwasserbelastung des Vorfluters zu erwarten.

.....
Gemeinde Wiesen
1. Bürgermeister