

Markt: Frammersbach  
Kreis : Main – Spessart

25.06.2018



Einbeziehungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
des Marktes Frammersbach  
„Gebiet der Waldschlossbrauerei mit Umgriff“

1. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Fra 17-0004

Für die Einbeziehungssatzung „Gebiet der Waldschlossbrauerei mit Umgriff“ des Marktes Frammersbach wird für das Flurstück 7339/1 eine von der gewerblichen Nutzung der Brauerei unabhängige Wohnbaunutzung angestrebt.

Der Markt Frammersbach ändert daher die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) am 22.01,1999 in Kraft getretene und rechtskräftige Einbeziehungssatzung „Gebiet der Waldschloßbrauerei mit Umgriff“.

Hierbei handelt es sich um die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung.

- Anlage 1 Plandarstellung des Änderungsbereiches
- Anlage 2 Schalltechnisches Gutachten

## **Einbeziehungssatzung 1. Änderung:**

### **§1**

Das im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Grundstück Fl.Nr. 7339/1 der Gemarkung Frammersbach verbleibt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 (siehe Anlage 1) legt den Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung fest.

### **§2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche wird eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Das heißt, die in der ursprünglichen Einbeziehungssatzung für das Flurstück Nr. 7339/1 der Gemarkung Frammersbach festgesetzte Nutzung als gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO, wird entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung, in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewandelt.

### **§3**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenzen der Einbeziehungssatzung hat sich entsprechend § 34 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **§4**

In der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung wurden Baugrenzen dargestellt. Diese Baugrenzen werden für den Bereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung beibehalten und geben die überbaubare Fläche des Grundstücks vor.

### **§5**

Die Zufahrt des Grundstückes erfolgt über eine Anbindung auf die Bundesstraße 276 / Orber Straße. Direkte Zufahrten zur Bundesstraße 276 dürfen nur angelegt werden, wenn hierfür eine Sondernutzungserlaubnis durch die Straßenbaubehörde erteilt wurde. Die Auflagen der Sondernutzungserlaubnis und der technischen Bestimmungen zur Sondernutzungserlaubnis sind einzuhalten.

Hierbei ist eine ausreichende und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Einfahrtssichtsituation zu gewährleisten.

Die für die Aufrechterhaltung und Umgestaltung der Erschließung der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen sind durch den Bauherren zu erbringen.

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und die Anbaubegrenzungszone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG sind zu berücksichtigen.

### **§6**

Die Nord- und Ostfassade von Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von  $R_{w,res} \geq 31$  dB und Festverglasung aufweisen.

Die Süd- und Westfassade von Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von  $R_{w,res} \geq 29$  dB aufweisen.

Für Aufenthaltsräume ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen..

### §7

Ausgleichsmaßnahmen:

Da der Bereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung bereits vollständig als Wohnbaufläche genutzt wird ist nicht von einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Lebensräume auszugehen. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### §8

Bedingt durch die Lage im Umfeld der Lohr, als Gewässer II. Ordnung, ist im Rahmen der Eingabeplanung das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg unter Vorlage der Planunterlagen zu hören, um so eine Einschätzung möglicher Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Hochwassersituation abschätzen zu können.

### §9

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Frammersbach den .....

(Siegel)

**Christian Holzemer**

1. Bürgermeister

### **Begründung:**

Ausgangslage:

Das überplante bebaute Grundstück ist Bestand und befindet sich am nördlichen Ortsrand des Marktes Frammersbach.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB „Gebiet der Waldschlossbrauerei mit Umgriff“ wird zwischenzeitlich nahezu vollständig baulich genutzt.

In südwestlicher Richtung binden die bestehenden Wohnbaustrukturen des Marktes Frammersbach an.

Nördlich direkt an den Änderungsbereich angrenzend liegt ein bestehendes Wohngebäude in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Waldschlossbrauerei.

Die baulichen Einrichtungen der Waldschlossbrauerei liegen nordwestlich des Änderungsbereiches auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 276.

Nordöstlich und östlich des Satzungsgebietes grenzen Sporteinrichtungen des Marktes Frammersbach an, die durch das Gewässer „Lohr“ und den entsprechenden Uferbewuchs von der bestehenden Bebauung abgeschirmt werden.

#### Veranlassung:

Im Bereich der angepassten gewerblichen Bauflächen östlich der Bundesstraße 276 haben sich ausschließlich Wohnbaustrukturen im Zusammenhang mit der Waldschlossbrauerei (Betriebsinhaberwohnungen) entwickelt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Eigentümersituation ist der betriebliche Zusammenhang zwischen der Wohnnutzung auf dem Flurstück 7339/1 und dem Brauereibetrieb nicht mehr gegeben. Hierdurch ist eine ausschließliche Wohnnutzungssituation entstanden, die entsprechend im Rahmen der 1. Änderung in die Einbeziehungssatzung einfließt.

#### Baugrenzen:

Die in der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung dargestellten Baugrenzen werden in die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung übernommen und geben somit die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wie bisher vor. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der ursprünglichen Einbeziehungssatzung ist nicht vorgesehen.

#### Immissionsbeeinträchtigungen:

Die bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück 7339/1 in der bisherigen Nutzungsform genießt Bestandsschutz.

Als potentielle Emissionsquellen sind hier

- die Bundesstraße 276 für Verkehrslärm,
- die gewerblichen Einrichtungen der Waldschlossbrauerei für Gewerbelärm sowie
- die Sportplatzflächen für Freizeitlärm anzusehen.

Entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten vom 12.03.2018 (Anlage 2) sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Die Nord- und Ostfassade von Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von  $R_{w,res} \geq 31$  dB und Festverglasung aufweisen.
- Die Süd- und Westfassade von Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von  $R_{w,res} \geq 29$  dB aufweisen.
- Für Aufenthaltsräume ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen..

Bei einer Einhaltung dieser Vorgaben ist ein ausreichender Schutz vor Lärmimmissionen innerhalb des Baukörpers anzunehmen.

Für Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm aus der Bundesstraße 276 werden keine Kosten durch den Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

#### Gewässerschutz:

Östlich des Änderungsbereiches der Einbeziehungssatzung verläuft die „Lohr“, als ein Gewässer II. Ordnung.

Durch den Höhenunterschied von ca. 1,50 m bis 2,00 m zwischen der bestehenden Bebauung sowie dem Gewässervorland und den östlich gelegenen Sportplatzeinrichtungen ist nicht von einer

Beeinträchtigung des Gebäudes im Rahmen einer Hochwassersituation auszugehen. Das tieferliegende Umfeld gegenüber der bestehenden Bebauung ermöglicht eine großflächige und weiträumige Ausdehnung eines potentiellen Hochwassers ohne das Höhenniveau der bestehenden Bebauung zu erreichen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Lohr wurde nachrichtlich in die Plandarstellung des Änderungsbereiches (Anlage 1) übernommen. Da es sich hier um eine bestehende Geländesituation handelt ist auch nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Hochwasserausdehnung, einer Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses, oder dem Verlust von Retentionsraum auszugehen. Sollte in ferner Zukunft eine entsprechende Erweiterung des hochwasserfrei gelegten Bereiches in den Überschwemmungsbereich der Lohr geplant werden, sind entsprechende zusätzliche Retentionsräume zu schaffen. Ein rechnerischer Nachweis des Eingriffsvolumens sowie des Volumens des Retentionsraumausgleiches sind dann im Rahmen der Eingabeplanung bzw. eines Wasserrechtsverfahrens zu erbringen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist im Rahmen der Eingabeplanung als Fachbehörde unter Vorlage der genannten Planung und rechnerischen Ermittlungen zu beteiligen.

#### Erschließung:

Die Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Straßenfläche erfolgt über die bestehende Anbindung an die Orber Straße / B 276. Die Einhaltung der erforderlichen Einfahrtssicht ist durch den Eigentümer des Grundstückes 7339/1, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, dauerhaft sicherzustellen.

Direkte Zufahrten zur Bundesstraße 276 dürfen nur angelegt werden, wenn hierfür eine Sondernutzungserlaubnis durch die Straßenbaubehörde erteilt wurde. Die Auflagen der Sondernutzungserlaubnis und der technischen Bestimmungen zur Sondernutzungserlaubnis sind einzuhalten. Eine Sondernutzungserlaubnis wurde durch das Staatliche Bauamt in Aussicht gestellt.

Durch die Lage im Freibereich der Bundesstraße sind die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG festgesetzten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen einzuhalten.

Die Anbauverbotszone beinhaltet den Bereich 20,00 m vom äußersten Rand der Fahrbahn. Hier ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art nicht zulässig.

Die Anbaubeschränkungszone beinhaltet den Bereich 40,00 m vom äußersten Rand der Fahrbahn. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, in diesem Fall dem Staatlichen Bauamt Würzburg. Die Abstandsbereiche wurden in der Plandarstellung (Anlage 1 zur 1. Änderung der Satzung) dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung des betroffenen Grundstückes erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Eingriffsregelung:

Bei der vorliegenden 1. Änderung der Einbeziehungssatzung handelt es sich um bestehende wohnbauliche Strukturen. Da durch die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung keine zusätzlichen Bauflächen entstehen ist nicht von der Notwendigkeit von zusätzlichen Ausgleichs und Kompensationsmaßnahmen auszugehen.

#### Umweltbericht:

Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB vorliegen, wie auch der Beschluss des Marktgemeinderates, das Verfahren der Einbeziehungssatzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Verfahrensvermerke

1 Der Marktgemeinderat Frammersbach hat in der Sitzung vom 29.05.2017 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Marktes Frammersbach „Gebiet der Waldschlossbrauerei mit Umgriff“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Gebiet der Waldschlossbrauerei mit Umgriff“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wurde gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.05.2018 auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

3 Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 01.06.2018 beteiligt.

4 Der Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.03.2018 wurde mit Plandarstellung und schalltechnischem Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 01.06.2018 öffentlich ausgelegt.

5 Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.03.2018, geändert am 25.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis 26.07.2018 beteiligt.

6 Der Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.03.2018, geändert am 25.06.2018 wurde mit Plandarstellung und Schalltechnischem Gutachten nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis 26.07.2018 öffentlich ausgelegt.

5 Der Marktgemeinderat Frammersbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 12.03.2018, geändert am ..... als Satzung beschlossen.

Frammersbach, den .....

(Siegel)

.....  
Holzemer, 1. Bürgermeister

6 Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung wurde am ..... entsprechend § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Frammersbach, den .....

(Siegel)

.....  
Holzemer, 1. Bürgermeister

Würzburg, 12.03.2018  
Änderung: 25.06.2018

Bearbeitung: Öchsner

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)