



Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten
Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig
Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren
Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig
Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig
Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit
Gartenbaubetriebe u. Tankstellen sind unzulässig
Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
- WB** Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO
Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung
Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses sind grundsätzlich zulässig
Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO und Tankstellen sind unzulässig
- GE + MI + WB** Schallschutz:
Wohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Straßen liegen
Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 2 - 3 (Würzburger Straße: Schallschutzklasse 3; Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A))

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0.6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 12 Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. TH 7.00 maximale Traufhöhe über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, oder der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche
- z.B. H: 8.00 maximale Gebäudehöhe über natürlichem oder festgesetztem Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze festgesetzter Gebäudeversprünge ohne Abstandsflächenforderung
- BayBO Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Verkehrsbenutzter Bereich-
- Strassenbegrenzungslinie
- Offentliche Parkplätze
- Ein- und Ausfahrverbot (Zufahrt zu den Flurnummern 1195 u. 4749 frei)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- vorhandener unterirdischer Abwasserkanal nicht überbaubar Bestandschutz ist gewährt, mit Schutzstreifen
- geplanter unterirdischer Abwasserkanal
- Leitungsschutzstreifen/-flächen, die durch Grundbucheinträgung mit folgenden Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belasten sind:
1. Leitungsrecht für einen Abwasserkanal
2. Auf Kanalunterhaltungsarbeiten eingeschränktes Geh- und Fahrrecht
- Nach Fertigstellung des neugeplanten Abwasserkanals kann die vorhandene, alte Kanaltrasse überbaut werden

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu pflanzende Laubäume in öffentlicher Verkehrsfläche
- Begleitgrün in öffentlicher Verkehrsfläche
- Bestandssicherung/Bestandspflege:
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung miteinzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der entsprechende Nachweis wird mit der Baugabe erforderlich
- Private Freiflächen:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 60% gärtnerisch zu gestalten (nicht im GE - Gebiet)
Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen (nicht im GE - Gebiet)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- Finstrichung
- Tiefgaragen Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Garagendächer sind sich extensiv zu begrünen (Bonusregelung nach § 21a, Abs. 5 BauNVO)
- Einfriedungen Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen als Abgrenzung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Stützmauern und Treppen sind in Naturstein zu errichten oder zu verkleiden.
- Dachaufbauten Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit mindestens 40° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden, insgesamt nur bis zu einem Drittel des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.

- 35° - 40° Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von maximal 35°-40° (Allgrad) zulässig
Bei zwingendem Grenzanzubau bei Satteldächern und Walmdächern die Dachneigung des angrenzenden Gebäudes maßgebend
- Zufahrt zum Grundstück/Tiefgarage

- Garagen und Stellplätze dürfen nur bis zu 100 % der sich aus der Nutzung des Grundstückes ergebenden, erforderlichen Stellplatzzahl hergestellt werden.
- öffentlich zu widmende Verkehrsfläche auf privatem Grund mit einer Überbauungsverpflichtung
- Maßangabe in Meter

Hinweise

- Bei Abbruch oder Umbau der Gebäude oder bei Neubau und anfallenden Bodenaushub auf dem Grundstück Flur-Nr. 4744 ist die Stellungnahme des Umweltamtes einzuholen. Bei Verdacht kann die Vorlage eines Gutachtens durch den Bauherrn erforderlich sein, dass festgestellt, ob durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Mineralöle, Entfettungsmittel etc.) Bodenplatten oder sonstige Bauwerke verunreinigt wurden und ob hierdurch der darunter anstehende Boden belastet worden ist. Die weitere Vorgehensweise ist mit den Fachbehörden abzustimmen
- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude

Funde von Bodenaltertümern sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl. S. 1373) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, zu melden.
Bei allen Bauvorhaben im Plangebiet ist das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO 1990 -

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 56) (FN BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.1994 (GVBl. S. 210) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und neubestehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 05.10.1995
STADT ASCHAFFENBURG
J. B. Bred
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.01.1993 örtlich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 10.02.1993 in Form einer öffentlichen Versammlung und durch Auszug des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 27.11.1992 in der Zeit vom 15.02.1993 bis 08.03.1993 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.1993 auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 28.07.1993 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 29.10.1993 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 19.01.1994 wurde mit Begründungsentwurf vom 08.09.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.1994 bis 09.09.1994 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.04.1995 den Bebauungsplan vom 19.01.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu i. d. F. vom 06.09.1995 gebilligt.

Aschaffenburg, 02.06.1995
STADT ASCHAFFENBURG
J. B. Bred
Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird am 05.10.1995 gemäß § 12 BauGB örtlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 05.10.1995
STADT ASCHAFFENBURG
J. B. Bred
Oberbürgermeister

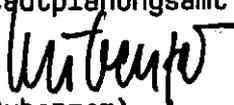
Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 19.01.1994, Nr. 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 12j, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12w, 12x, 12y, 12z, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13j, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13w, 13x, 13y, 13z, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14j, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14w, 14x, 14y, 14z, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15j, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15s, 15t, 15u, 15v, 15w, 15x, 15y, 15z, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16j, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16w, 16x, 16y, 16z, 17a, 17b, 17c, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, 17j, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17w, 17x, 17y, 17z, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18j, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18r, 18s, 18t, 18u, 18v, 18w, 18x, 18y, 18z, 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19j, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19w, 19x, 19y, 19z, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 20g, 20h, 20i, 20j, 20k, 20l, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20w, 20x, 20y, 20z, 21a, 21b, 21c, 21d, 21e, 21f, 21g, 21h, 21i, 21j, 21k, 21l, 21m, 21n, 21o, 21p, 21q, 21r, 21s, 21t, 21u, 21v, 21w, 21x, 21y, 21z, 22a, 22b, 22c, 22d, 22e, 22f, 22g, 22h, 22i, 22j, 22k, 22l, 22m, 22n, 22o, 22p, 22q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22w, 22x, 22y, 22z, 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g, 23h, 23i, 23j, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23v, 23w, 23x, 23y, 23z, 24a, 24b, 24c, 24d, 24e, 24f, 24g, 24h, 24i, 24j, 24k, 24l, 24m, 24n, 24o, 24p, 24q, 24r, 24s, 24t, 24u, 24v, 24w, 24x, 24y, 24z, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, 25h, 25i, 25j, 25k, 25l, 25m, 25n, 25o, 25p, 25q, 25r, 25s, 25t, 25u, 25v, 25w, 25x, 25y, 25z, 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, 26h, 26i, 26j, 26k, 26l, 26m, 26n, 26o, 26p, 26q, 26r, 26s, 26t, 26u, 26v, 26w, 26x, 26y, 26z, 27a, 27b, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27j, 27k, 27l, 27m, 27n, 27o, 27p, 27q, 27r, 27s, 27t, 27u, 27v, 27w, 27x, 27y, 27z, 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 28h, 28i, 28j, 28k, 28l, 28m, 28n, 28o, 28p, 28q, 28r, 28s, 28t, 28u, 28v, 28w, 28x, 28y, 28z, 29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29g, 29h, 29i, 29j, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29w, 29x, 29y, 29z, 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30j, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30w, 30x, 30y, 30z, 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 31h, 31i, 31j, 31k, 31l, 31m, 31n, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 31t, 31u, 31v, 31w, 31x, 31y, 31z, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g, 32h, 32i, 32j, 32k, 32l, 32m, 32n, 32o, 32p, 32q, 32r, 32s, 32t, 32u, 32v, 32w, 32x, 32y, 32z, 33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33g, 33h, 33i, 33j, 33k, 33l, 33m, 33n, 33o, 33p, 33q, 33r, 33s, 33t, 33u, 33v, 33w, 33x, 33y, 33z, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34f, 34g, 34h, 34i, 34j, 34k, 34l, 34m, 34n, 34o, 34p, 34q, 34r, 34s, 34t, 34u, 34v, 34w, 34x, 34y, 34z, 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f, 35g, 35h, 35i, 35j, 35k, 35l, 35m, 35n, 35o, 35p, 35q, 35r, 35s, 35t, 35u, 35v, 35w, 35x, 35y, 35z, 36a, 36b, 36c, 36d, 36e, 36f, 36g, 36h, 36i, 36j, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 36p, 36q, 36r, 36s, 36t, 36u, 36v, 36w, 36x, 36y, 36z, 37a, 37b, 37c, 37d, 37e, 37f, 37g, 37h, 37i, 37j, 37k, 37l, 37m, 37n, 37o, 37p, 37q, 37r, 37s, 37t, 37u, 37v, 37w, 37x, 37y, 37z, 38a, 38b, 38c, 38d, 38e, 38f, 38g, 38h, 38i, 38j, 38k, 38l, 38m, 38n, 38o, 38p, 38q, 38r, 38s, 38t, 38u, 38v, 38w, 38x, 38y, 38z, 39a, 39b, 39c, 39d, 39e, 39f, 39g, 39h, 39i, 39j, 39k, 39l, 39m, 39n, 39o, 39p, 39q, 39r, 39s, 39t, 39u, 39v, 39w, 39x, 39y, 39z, 40a, 40b, 40c, 40d, 40e, 40f, 40g, 40h, 40i, 40j, 40k, 40l, 40m, 40n, 40o, 40p, 40q, 40r, 40s, 40t, 40u, 40v, 40w, 40x, 40y, 40z, 41a, 41b, 41c, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41j, 41k, 41l, 41m, 41n, 41o, 41p, 41q, 41r, 41s, 41t, 41u, 41v, 41w, 41x, 41y, 41z, 42a, 42b, 42c, 42d, 42e, 42f, 42g, 42h, 42i, 42j, 42k, 42l, 42m, 42n, 42o, 42p, 42q, 42r, 42s, 42t, 42u, 42v, 42w, 42x, 42y, 42z, 43a, 43b, 43c, 43d, 43e, 43f, 43g, 43h, 43i, 43j, 43k, 43l, 43m, 43n, 43o, 43p, 43q, 43r, 43s, 43t, 43u, 43v, 43w, 43x, 43y, 43z, 44a, 44b, 44c, 44d, 44e, 44f, 44g, 44h, 44i, 44j, 44k, 44l, 44m, 44n, 44o, 44p, 44q, 44r, 44s, 44t, 44u, 44v, 44w, 44x, 44y, 44z, 45a, 45b, 45c, 45d, 45e, 45f, 45g, 45h, 45i, 45j, 45k, 45l, 45m, 45n, 45o, 45p, 45q, 45r, 45s, 45t, 45u, 45v, 45w, 45x, 45y, 45z, 46a, 46b, 46c, 46d, 46e, 46f, 46g, 46h, 46i, 46j, 46k, 46l, 46m, 46n, 46o, 46p, 46q, 46r, 46s, 46t, 46u, 46v, 46w, 46x, 46y, 46z, 47a, 47b, 47c, 47d, 47e, 47f, 47g, 47h, 47i, 47j, 47k, 47l, 47m, 47n, 47o, 47p, 47q, 47r, 47s, 47t, 47u, 47v, 47w, 47x, 47y, 47z, 48a, 48b, 48c, 48d, 48e, 48f, 48g, 48h, 48i, 48j, 48k, 48l, 48m, 48n, 48o, 48p, 48q, 48r, 48s, 48t, 48u, 48v, 48w, 48x, 48y, 48z, 49a, 49b, 49c, 49d, 49e, 49f, 49g, 49h, 49i, 49j, 49k, 49l, 49m, 49n, 49o, 49p, 49q, 49r, 49s, 49t, 49u, 49v, 49w, 49x, 49y, 49z, 50a, 50b, 50c, 50d, 50e, 50f, 50g, 50h, 50i, 50j, 50k, 50l, 50m, 50n, 50o, 50p, 50q, 50r, 50s, 50t, 50u, 50v, 50w, 50x, 50y, 50z, 51a, 51b, 51c, 51d, 51e, 51f, 51g, 51h, 51i, 51j, 51k, 51l, 51m, 51n, 51o, 51p, 51q, 51r, 51s, 51t, 51u, 51v, 51w, 51x, 51y, 51z, 52a, 52b, 52c, 52d, 52e, 52f, 52g, 52h, 52i, 52j, 52k, 52l, 52m, 52n, 52o, 52p, 52q, 52r, 52s, 52t, 52u, 52v, 52w, 52x, 52y, 52z, 53a, 53b, 53c, 53d, 53e, 53f, 53g, 53h, 53i, 53j, 53k, 53l, 53m, 53n, 53o, 53p, 53q, 53r, 53s, 53t, 53u, 53v, 53w, 53x, 53y, 53z, 54a, 54b, 54c, 54d, 54e, 54f, 54g, 54h, 54i, 54j, 54k, 54l, 54m, 54n, 54o, 54p, 54q, 54r, 54s, 54t, 54u, 54v, 54w, 54x, 54y, 54z, 55a, 55b, 55c, 55d, 55e, 55f, 55g, 55h, 55i, 55j, 55k, 55l, 55m, 55n, 55o, 55p, 55q, 55r, 55s, 55t, 55u, 55v, 55w, 55x, 55y, 55z, 56a, 56b, 56c, 56d, 56e, 56f, 56g, 56h, 56i, 56j, 56k, 56l, 56m, 56n, 56o, 56p, 56q, 56r, 56s, 56t, 56u, 56v, 56w, 56x, 56y, 56z, 57a, 57b, 57c, 57d, 57e, 57f, 57g, 57h, 57i, 57j, 57k, 57l, 57m, 57n, 57o, 57p, 57q, 57r, 57s, 57t, 57u, 57v, 57w, 57x, 57y, 57z, 58a, 58b, 58c, 58d, 58e, 58f, 58g, 58h, 58i, 58j, 58k, 58l, 58m, 58n, 58o, 58p, 58q, 58r, 58s, 58t, 58u, 58v, 58w, 58x, 58y, 58z, 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, 59j, 59k, 59l, 59m, 59n, 59o, 59p, 59q, 59r, 59s, 59t, 59u, 59v, 59w, 59x, 59y, 59z, 60a, 60b, 60c, 60d, 60e, 60f, 60g, 60h, 60i, 60j, 60k, 60l, 60m, 60n, 60o, 60p, 60q, 60r, 60s, 60t, 60u, 60v, 60w, 60x, 60y, 60z, 61a, 61b, 61c, 61d, 61e, 61f, 61g, 61h, 61i, 61j, 61k, 61l, 61m, 61n, 61o, 61p, 61q, 61r, 61s, 61t, 61u, 61v, 61w, 61x, 61y, 61z, 62a, 62b, 62c, 62d, 62e, 62f, 62g, 62h, 62i, 62j, 62k, 62l, 62m, 62n, 62o, 62p, 62q, 62r, 62s, 62t, 62u, 62v, 62w, 62x, 62y, 62z, 63a, 63b, 63c, 63d, 63e, 63f, 63g, 63h, 63i, 63j, 63k, 63l, 63m, 63n, 63o, 63p, 63q, 63r, 63s, 63t, 63u, 63v, 63w, 63x, 63y, 63z, 64a, 64b, 64c, 64d, 64e, 64f, 64g, 64h, 64i, 64j, 64k, 64l, 64m, 64n, 64o, 64p, 64q, 64r, 64s, 64t, 64u, 64v, 64w, 64x, 64y, 64z, 65a, 65b, 65c, 65d, 65e, 65f, 65g, 65h, 65i, 65j, 65k, 65l, 65m, 65n, 65o, 65p, 65q, 65r, 65s, 65t, 65u, 65v, 65w, 65x, 65y, 65z, 66a, 66b, 66c, 66d, 66e, 66f, 66g, 66h, 66i, 66j, 66k, 66l, 66m, 66n, 66o, 66p, 66q, 66r, 66s, 66t, 66u, 66v, 66w, 66x, 66y, 66z, 67a, 67b, 67c, 67d, 67e, 67f, 67g, 67h, 67i, 67j, 67k, 67l, 67m, 67n, 67o, 67p, 67q, 67r, 67s, 67t, 67u, 67v, 67w, 67x, 67y, 67z, 68a, 68b, 68c, 68d, 68e, 68f, 68g, 68h, 68i, 68j, 68k, 68l, 68m, 68n, 68o, 68p, 68q, 68r, 68s, 68t, 68u, 68v, 68w, 68x, 68y, 68z, 69a, 69b, 69c, 69d, 69e, 69f, 69g, 69h, 69i, 69j, 69k, 69l, 69m, 69n, 69o, 69p, 69q, 69r, 69s, 69t, 69u, 69v, 69w, 69x, 69y, 69z, 70a, 70b, 70c, 70d, 70e, 70f, 70g, 70h, 70i, 70j, 70k, 70l, 70m, 70n, 70o, 70p, 70q, 70r, 70s, 70t, 70u, 70v, 70w, 70x, 70y, 70z, 71a, 71b, 71c, 71d, 71e, 71f, 71g, 71h, 71i, 71j, 71k, 71l, 71m, 71n, 71o, 71p, 71q, 71r, 71s, 71t, 71u, 71v, 71w, 71x, 71y, 71z, 72a, 72b, 72c, 72d, 72e, 72f, 72g, 72h, 72i, 72j, 72k, 72l, 72m, 72n, 72o, 72p, 72q, 72r, 72s, 72t

STADT ASCHAFFENBURG
Stadtplanungsamt
6/61 - Bu/Ri

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Grünewaldstraße,
Schwindstraße und Würzburger Straße, Nr. 2/6

Aufgestellt:
Aschaffenburg, 06.09.1993
Stadtplanungsamt


(Bubenzer)

1. Planungsanlaß

Mit dem Erwerbsübergang und Abbruch des Gebäudebestandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1194, Würzburger Straße 9 an die Firma Auto-Brass entstand für das Planquartier erneuter plenerischer Handlungsbedarf. Die entstandene, häßliche Baulücke in der Würzburger Straße sollte umgehend geschlossen werden. Im Zusammenhang damit ist eine Neu- und Umordnung des Gewerbebetriebes sinnvoll. Ein Bebauungsplan ist das geeignete Instrument eine Interessenabwägung zwischen allen Beteiligten vorzunehmen.

Der Stadtrat (Plenum) hat in seiner Sitzung vom 21. Dezember 1992 die Aufhebung eines "alten" Bebauungsplanverfahrens aus dem Frühjahr 1987 beschlossen und sogleich die Verwaltung beauftragt, die neu Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. Planungsrechtliche Einordnung

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg und ist daraus entwickelt.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Bebauungsplangebiet ist in seinen wesentlichen Teilen bebaut. Es handelt sich bisher um einen unverplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. In der umliegenden Nachbarschaft bestehen keine Bebauungspläne. Der Bereich Grünewaldstraße/Lindenallee steht als Ensemble unter Denkmalschutz, ebenso wie die Jugendstil-Turnhalle in der Grünewaldstraße.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand der Innenstadt, welche in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen ist.

Das Planquartier bestimmt eine typische Gemengelagesituation. An der Ecke Würzburger Straße/Grünewaldstraße besteht seit Jahrzehnten ein stets gewachsener Betrieb eines Automobilhändlers mit Neu- und Gebrauchtwagenverkauf, mit den dazu notwendigen Werkstätten sowie einem größeren

Ersatzteillager. In der Grünewaldstraße befindet sich der Betrieb eines Obst- und Gemüsegroßhandels. In der Jugendstil-Turnhalle ist eine Kleinbühne untergebracht. Der Bereich Schwind- und Goethestraße ist durch eine starke Wohnnutzung geprägt. Entlang der Würzburger Straße ist der Erdgeschoßbereich gewerblich genutzt, in den Obergeschossen wird verbreitet eine Wohnnutzung ausgeübt.

Die Würzburger Straße ist Bundesstraße (B 8) und ist mit Verkehren stark belastet. Sie ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil ein mittelfristig anstehender Umbau der Straße ein separates Verfahren erfordert. Die Grünewaldstraße ist umgestaltet und neu ausgebaut.

Die Goethestraße endet als Sackgasse, besitzt aber eine wichtige fußläufige Verbindung zur Würzburger Straße hin.

Ein wesentlicher Baumbestand befindet sich nicht im Planungsbereich. Im gewerblich genutzten Bereich ist der Grund und Boden in wesentlichen Teilen versiegelt.

Das Gelände kann als eben eingestuft werden. Alle notwendigen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie sonstige Infrastruktursysteme sind vorhanden.

4.2 Konfliktbeschreibung

Der vorhandene Betrieb des Automobilhändlers prägt in wesentlichen Teilen das Erscheinungsbild im Bebauungsplangebiet. Die Bebauung aus den 50er und 60er Jahren im städtebaulich dominanten Bereich in der Kurve der Würzburger Straße zur Hofgartenstraße ist verbesserungsbedürftig. Die 2-geschossige Bebauung mit Flachdach in der Achse Sandkirche - Würzburger Straße gehört aufgewertet und verlangt nach einer Aufstockung mit Dachanteil.

Die Baulücke in der Würzburger Straße ist ein störendes Element und ist zu schließen.

Der gewerbliche Betrieb in der Grünewaldstraße erscheint ungeordnet und zufällig. Im Gegenüber der Gründerzeitvillen auf der Nordseite der Grünewaldstraße ist eine Neuordnung geboten.

Die Bebauung in der Goethestraße ist geprägt von einer dominanten Wohnnutzung, wodurch sich zwangsläufig ein Spannungsfeld zwischen dem im Planquartier ausgeübten Nutzungen entsteht. Vor allem die im Quartiersinnern ausgeübte, gewerbliche Nutzung strahlt in die der verkehrsreichen Würzburger Straße abgewandten Wohnhofseiten hinein und gehört verbessert.

Die vorhandene fußläufige Beziehung zwischen der eigentlichen Innenstadt und den an das Quartier angrenzenden schulischen Nutzungen (Dalberg-

Gymnasium, Kronberg-Gymnasium, Grünewaldschule) ist zu erhalten. Das durch den Autohandelsbetrieb entstehende Verkehrsaufkommen (Neu- und Gebrauchtwagen ca. 400 Stück auf dem Firmengelände) mit Zu- und Abgang der anfahrenden Belegschaft und einer Erschließungsmöglichkeit des Firmengeländes von der Goethestraße her belastet das Quartier.

Der von der Goethestraße in die Grünewaldstraße verlaufende Entwässerungskanal verläuft über privaten Grund und Boden und wirft damit Probleme in der Sicherung und Unterhaltung auf und erschwert eine Neunutzung des betroffenen Grundstücks.

Die Untergrundverhältnisse können als normal angesehen werden, ein Verdacht auf bestehende Altlasten ist nicht gegeben.

5. Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll erreichen, daß zwischen dem dominierenden Betrieb und den sonstigen Nutzungen ein verträgliches Miteinander entsteht, die Gemengelage sich strukturiert und gliedert, ein Schutz von Wohnen zu Gewerbe erreicht werden kann. Dem Gewerbebetrieb sind durch eine abzurundende Bebauung noch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände von der Goethestraße muß entfallen. Dem Betrieb wird eine neue Zufahrtsmöglichkeit von der Würzburger Straße her eingeräumt. Die fußläufige Verbindung zwischen Würzburger Straße und Goethestraße bleibt, leicht versetzt, erhalten und kann neu gestaltet werden. In diese neue Fußwegverbindung kann sinnvollerweise dann der neu zu bauende Entwässerungskanal in öffentliche Fläche gelegt werden. Damit kann das Grundstück an der Grünewaldstraße neu genutzt werden.

Die geplante Neubebauung entlang der Südseite der Grünewaldstraße nimmt Rücksicht auf das bestimmende Bauwerk - der Turnhalle - in dieser Straße. Die Bauflucht wird zurückgenommen, die Traufhöhe liegt deutlich unter der der Turnhalle, der seitliche Bauwuch ist mit 8,0 m angemessen. Belange des Denkmalschutzes sind damit großzügig beachtet worden.

Der 2-geschossige Baukörper an der Ecke Grünewaldstraße/Würzburger Straße kann und sollte auf 4 Vollgeschosse aufgestockt werden, um einen räumlichen Abschluß an der Kopfseite der Würzburger Straße - von der Sandkirche her - zu bilden. Die 4-Geschossigkeit steht in Korrespondenz zu der vorhandenen Bebauung in der Würzburger Straße.

6. Erschließung und Versorgung

Das Planungsquartier ist erschlossen und ver- und entsorgt. Der noch

durch das Quartier verlaufende alte Kanal soll nach einem Neubau im geplanten Fußweg aufgelassen werden. Damit kann das Grundstück in der Grünwaldstraße baulich besser genutzt werden.

7. Begründung der Festsetzungen

Das Bauquartier ist wegen der vorhandenen Bebauung und der ausgeübten Nutzung stark gegliedert.

Im Quartiersinnern wird eine gewerbliche Baufläche vorgeschlagen, welche gemäß § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in bezug auf die Immissionen reduziert ist. Die Gebäudehöhe und die Traufhöhen sind definiert.

Um die innenliegende Gewerbegebietsfläche ist umlaufend eine Mischgebietsfläche gelegt, die als Übergangs- und Pufferfläche zum besonderen Wohngebiet hin vorgesehen ist. Die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets entspricht der ausgeübten Nutzung der bebauten Grundstücke und ist dauerhaft abzusichern. In Korrespondenz mit den Grundstücksgrößen, den Baulinien und Baugrenzen und der Geschossigkeit wurde die Grundflächenzahl variiert.

Die überbaubaren Grundstücksteile wurden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, wobei auf Baufluchten und raumbildende Maßnahmen geachtet wurde, wie z. B. der quergestellte, III-geschossige Baukörper in der Goethestraße belegt.

8. Kostenschätzung und Finanzierung

Für den Kanalumbau, der Umgestaltung der Goethestraße mit dem neuen Fußweg zur Würzburger Straße, inklusive der kleinen, platzartigen Erweiterung fallen Kosten in Höhe von ca.

Kanalherstellung	175.000,- DM
Goethestraße - Umbau	225.000,- DM
Fußweg	<u>185.000,- DM</u>
geschätzte Gesamtkosten	<u>585.000,- DM</u>

an. Diese Kosten wurden von der Stadt Aschaffenburg aufgebracht. Die Mittel werden durch Einstellung in den Haushalt bereitgestellt.

9. Planentwicklung - Folgeverfahren

Das gesamte Plangebiet ist vermessen. Eine Baulandumlegung ist nicht vorgesehen und/oder notwendig.

Es wird lediglich in einem Fall eine Grenzänderung im Bereich der gewerblich genutzten Flächen vorgeschlagen.

Mit einer Neunutzung der Grundstücke ist ein Abbruch der dort befindlichen, älteren Gebäude verbunden. Folgeleistungen (z. B. Schulen, Kindergärten) außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

10. Städtebauliche Werte

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.145 qm = 1,31 ha.

Es liegt am östlichen Rand der Innenstadt und kann in wesentlichen Teilen als bebaut angesehen werden. An zusätzlicher Geschoßfläche können rund 10.000 qm gebaut werden, wovon ca.

8.800 qm im Mi-Gebiet,
650 qm im WB-Gebiet und
ca. 550 qm (zusätzlich) im GE-Gebiet

liegen.

Die erforderlichen Stellplätze aus dem zulässigen Nutzungsangebot sind auf den Grundstücken nachzuweisen, wobei der Bau von Tiefgaragen notwendig wird. Öffentliche Parkplätze können in geringer Zahl in der Goethestraße eingerichtet werden. Im Bereich der kleinen platzartigen Erweiterung des Fußweges von der Goethestraße zur Würzburger Straße können in einem Grünstreifen 6 neue Bäume im öffentlichen Bereich angepflanzt werden.

Aschaffenburg, -6. SEP. 1993
Stadtplanungsamt


Keßler


Bubenzer