

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung**
- WB** Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO
Die Verkaufsfläche für jegliche Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal 100 m² beschränkt. Schaufenster- und Spartenverkaufflächen sind nur in Verbindung mit Bahnenbegrenzungsflächen zulässig.
Anlagen für Verwertung, Vorrangungsstätte und Tankstellen sind nicht zulässig.
Imbistuben und Verkaufsstände außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig.
 - MI** Mischgebiet nach § 5 BauNVO
Die Verkaufsfläche für Einzelhandel wird auf 200 m² beschränkt (ohne Aufstiege). Ausstellungsfläche (z.B. Aufstiege) im Zusammenhang mit Einzelhandel ist zugelassen, wenn sie innerhalb von Gebäuden ausgewiesen ist.
Wohnungen sind ab dem 1. OG zulässig.
Imbistuben und Verkaufsstände außerhalb von Gebäuden sind unzulässig.
Dienstreifenbetriebe sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
Gewerbliche Stellplatzanlagen, die nicht der Nutzung des Grundstückes dienen, sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
 - z.B. 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich Treppenhäuser und Umkleekabinen sind mitzurechnen.
 - z.B. III-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 - z.B. I** Engeschossige Gebäude sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine funktionale Einheit bilden.
 - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 - z.B. UG** Untergeschosse sind zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine funktionale Einheit bilden.
- Bauweise, Baugrenzen**
- g** geschlossene Bauweise
 - o** offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsräume**
- Straßengrenzlinie
 - Straßerverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich, symbolische Angaben der Baumstände)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**
- nicht überbaubare Fläche mit zu pflanzenden und vorhandenen Bäumen als Trenngrün im WB und MI Gebiet (symbolische Angaben der Baumstände)
 - Vorhandener und zu erhaltender Baumbestand
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Grenzbebauung zwingend
 - Tiefgarage möglich
 - Die Dachflächen über dem möglichen Untergeschoss sind zu begrünen.
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die den Denkmalschutz unterliegen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Örtliche Bauvorschriften**
- Hauptstrichrichtung
 - SD** Satteldach, Dachneigung max. 35°
Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung und Dachform des angrenzenden Gebäudes maßgebend.
 - PD** Pultdach, Dachneigung max. 35°
 - FD** Flachdach, Dachneigung max. 5°
 - z.B. TH10m** Traufhöhe gemessen in Gebäudemitte und Hinterkante Gehsteig
- Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - z.B. 5/26 Flurstücksnummer
 - bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude und Garagen
 - 5/26 Maße

Nachrichtliche Übernahme
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufzufundene Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu belassen.

Festsetzungen durch Text
Planungsrechtliche Festsetzungen
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in MI-Gebiet an der Würzburger Straße sind ausnahmsweise eingeschossige Gebäude zugelassen, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine funktionale Einheit bilden (Traufhöhe an der rückwärtigen Grenze = Geländehöhe max. 3,00 m, Flachdach).

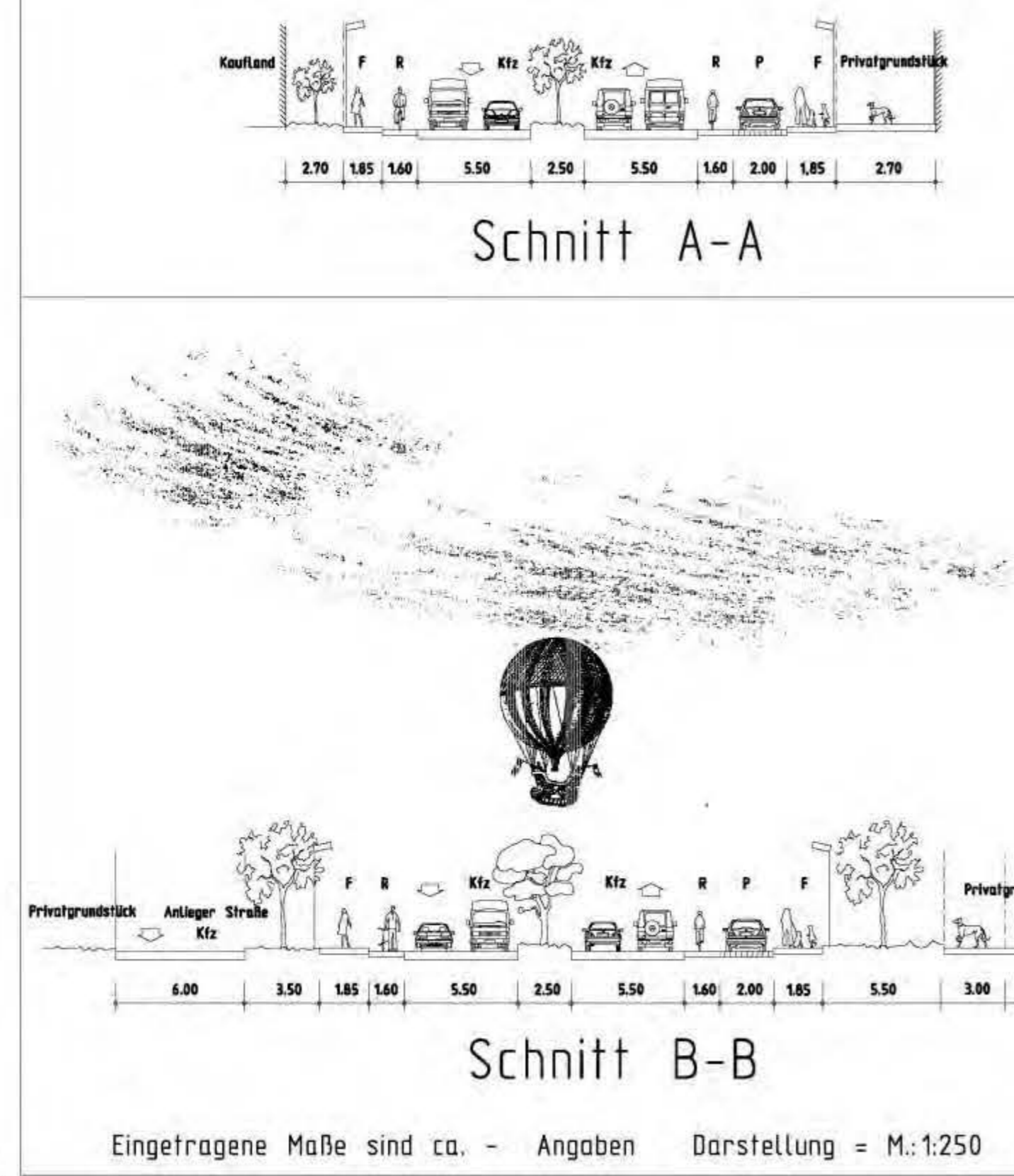
Im MI-Gebiet entlang der Beckerstraße sind ausnahmsweise Untergeschosse zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine funktionale Einheit bilden und an der rückwärtigen Grenze = Geländehöhe max. 3,00 m über der festzusetzenden Geländeoberfläche liegen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Durch geeignete Grundsanierung sind die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume auf der Lärmabgewandten Seite der Würzburger Straße anzuräumen. Fenster der Lärmschutzklasse II mit einem Schalldämmwert von 37 dB sind im vorgeschriebenen Bereich anzubauen.
Die der Würzburger Straße zugewandten Bereiche sind mit Fenstern der Schallschutzklasse IV mit einem Schalldämmwert von 40-44 dB auszustatten.

Baugrenze / Baulinie
Eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie durch Begrünung oder zur Errichtung von Anlagen der solaren Nutzung bis zu einer Flächengröße von 35 m² Grundstück ist zulässig, wenn keine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung zu erwarten ist und eine einheitliche Gestaltung gewahrt ist (z.B. Hausgruppen).

Telekommunikationsleitungen
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften
Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO im WB-Gebiet.



Geändert durch BPI 04/04, in Kraft getreten am 26.01.2007

Schema-Schnitt C - C ohne Maßstab

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den abzustellenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Aschaffenburg, 17.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 23.04.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 31.01.2002 in der Zeit vom 12.08.2002 bis 09.09.2002 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2002 auf Grundzüge des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 31.01.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 30.08.2002.

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2002 wurde mit Begründungsentwurf vom 12.12.2002 in der Zeit vom 23.04.2003 bis einschließlich 23.05.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. In der Bekanntmachung vom 11.04.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 21.04.2004 wurde mit Begründungsentwurf vom 13.02.2003 in der Zeit vom 21.06.2004 bis einschließlich 05.07.2004 gem. § 3 Abs. 3, Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. In der Bekanntmachung vom 10.06.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 08.11.2004 den Bebauungsplan vom 21.04.2004 gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 13.02.2003 geteilt.

Aschaffenburg, 17.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 21.01.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt zur Verfügung auskunft gegeben. Den Bebauungsplan ist somit 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, 21.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Vorgartengestaltung entlang der Beckerstraße
Die Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßengrenzlinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten bestimmt ist, ist auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartentfläche ist ausnahmsweise nur in dem Maße zulässig, wie es die städtische Stellplatzsatzung vom 23.11.1995 vorgeht.

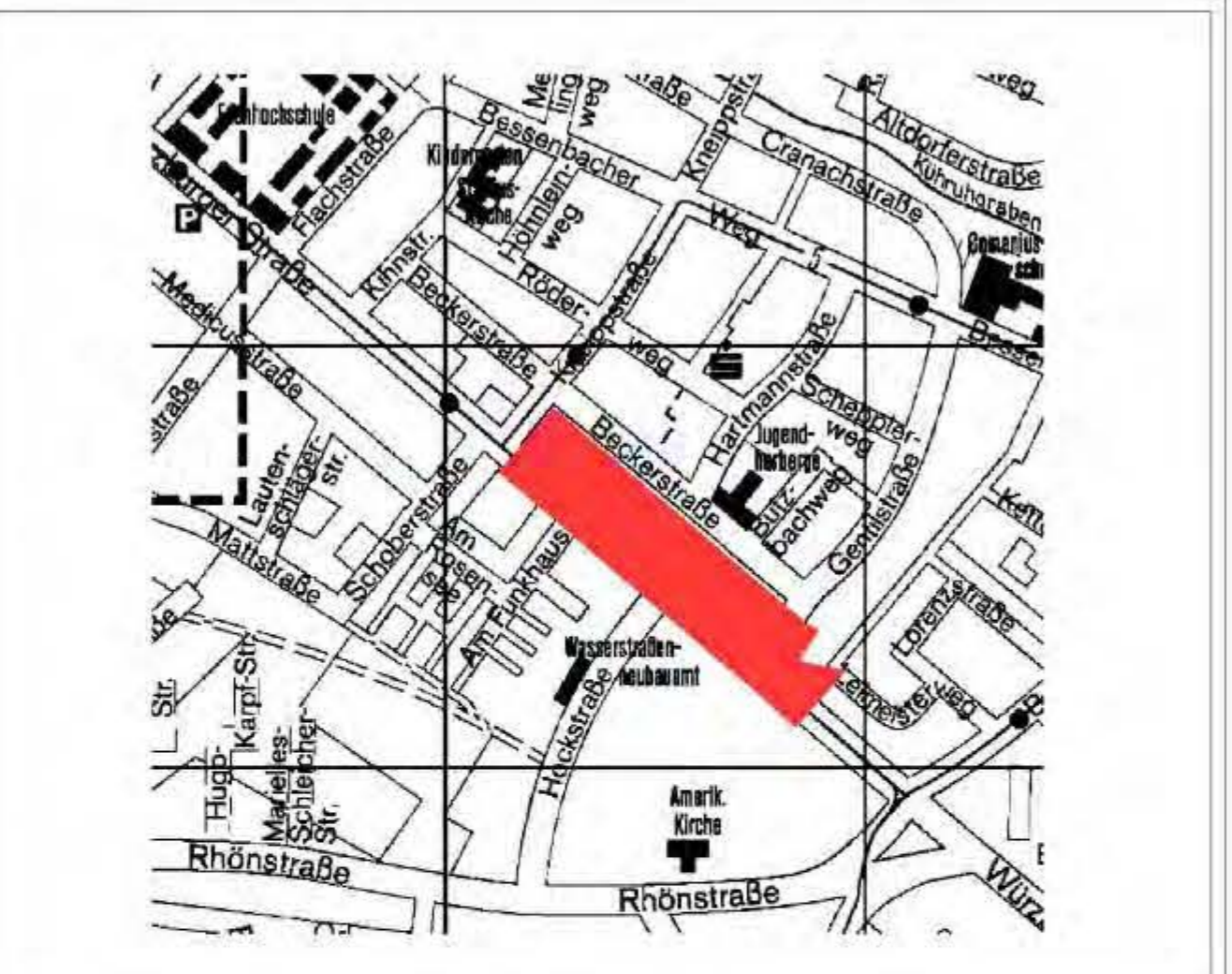
Vorgartengestaltung im MI-Gebiet
Die Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßengrenzlinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten bestimmt ist, ist auf 50 % ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartentfläche ist ausnahmsweise zur Erschließung der Gebäude zulässig.

Stellplätze werden ausnahmsweise zugelassen.

Zwischen Hack- und Genilstraße entlang der Würzburger Straße ist die Neupflanzung von hochstämmigen, einheimischen Bäumen verbindlich (Pflanzgebiet).

Die Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßengrenzlinie und der Baulinie / Baugrenze ist gärtnerisch zu gestalten.

Werbeanlagen
Entlang der Würzburger Straße sind Werbeanlagen an Brandgebäuhen unzulässig.
Werbeanlagen sind nur zulässig bis DK Brüstung 1. Obergeschoss, dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten, max. 50% der Gebäudefläche einnehmen und an der Stelle der Leistung erfolgen.



BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Kneippstraße,
Beckerstraße und Gentilstraße (Nr. 3/19)**

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 12.12.2002/13.02.2003

Stadtplanungsamt



Bubenzer

0. Planungsanlass

Das Auslaufen der US-militärischen Nutzungen in Aschaffenburg beendet die 190 Jahre währende Epoche als Garnisonsstadt. Die Kasernenflächen im südlichen Stadtbereich, ehemals vor den Toren der Stadt gelegen, sind heute in den Stadtorganismus eingewachsen und stellen einen tief in die Stadt ragenden, trennenden Keil dar, der voll entwickelte Stadtteile trennt.

Mit der Freigabe dieser militärischen Flächen 1992 eröffnen sich für die Stadt neue und ganz außerordentliche Chancen und Perspektiven für die Stadtplanung, bzw. Stadtentwicklung:

- So kann die trennende Wirkung des Kasernenkeils im Stadtgefüge überwunden werden,
- vorhandene Grünräume und Bezüge zum Stadtkern können vernetzt werden, insbesondere kann die Würzburger Straße als auf die Innenstadt zuführende Magistrale entwickelt werden, mit
- Wohnungen und Arbeitsplätzen in gut erreichbarer Lage zur Innenstadt, die
- die vorhandene Infrastruktur angemessen ergänzen.

Die Umsetzung dieser Ziele bedarf der städtebaulichen Planung in verschiedenen Ebenen. Der vorliegende Bebauungsplan legt die entwickelten Ziele rechtsverbindlich fest.

I. Planungsrechtliche Situation

I.1 Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Aschaffenburg, das durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bleiben soll. Weiterhin soll der Dienstleistungsbereich in Aschaffenburg ausgebaut werden, um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern. Im Verdichtungsraum Aschaffenburgs sollen diese Ziele möglichst ohne „übermäßige Beanspruchung der Landschaft“ erreicht werden. Der vorliegende Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung wird all diesen regionalplanerischen Zielen in vollem Umfang gerecht.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich besteht ein einfacher Baulinienplan von 1960. Das Quartier ist überwiegend bebaut und ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung einem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzustufen.

II. Bestandsbeschreibungen

II.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,10 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,8 km Luftlinie vom Herstatturm.

II.2 Bodenverhältnisse und Topographie

Die tangierende Würzburger Straße fällt zur Innenstadt hin leicht ab, ein Geländesprung parallel zur Würzburger Straße, etwa in Quartiersmitte, weist einen Höhensprung von ca. 1 Vollgeschoss auf. Das höhere Niveau liegt zur Beckerstraße hin.

Die Geologie des gewachsenen Bodens besteht aus verschiedenen Ton-, Schluff- und Kiesteilen mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad.

II.3 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Planquartiers ist durch die umgebenden, öffentlichen Straßen gegeben.

Die Würzburger Straße ist im Plangebiet eine 4-streifige Hauptverkehrsstraße mit einseitigem Längsparkstreifen und ist mit ca. 26.000 Kfz in 24 Stunden, beide Richtungen, belegt.

Die Gentil- und Beckerstraße sind Wohnstraßen, während die Kneippstraße als Sammelstraße eingestuft wird. Diese Straßen liegen in einer Tempo 30-Zone.

Der ÖPNV, mit Taktfrequenzen von 10 – 30 Minuten (je nach Tageszeit), hat zwei Haltestellen an den Grenzen des Planbereiches.

II.4 Nutzung

In der Beckerstraße dominiert Wohnbebauung das Erscheinungsbild, unterbrochen von „durchgesteckten“ gewerblich. Nutzungen aus der Würzburger Straße, die selbst stark auto-bezogen gewerblich geprägt ist.

II.5 Bebauung und Stadtgestalt

Die vorhandene, teilweise zufällig wirkende Bebauung im Planungsgebiet ist heterogen, umnutzungsfähig und stadtgestalterisch verbesserungswürdig. Soweit die Grundstücke gewerblich genutzt sind, bindet die Bebauung meist von der Würzburger Straße bis zur Beckerstraße hin durch.

Eine Besonderheit stellt das Grundstück des Denkmal-Ensembles „Gentil-Burg“ dar, welches in Bezug auf eine Zusatznutzung Rücksichtnahme fordert.

Die Bebauung außerhalb des Planungsgebiets ist ebenfalls sehr unterschiedlich. Entlang der Würzburger Straße – Nordseite - wird die Baustruktur zunehmend geschlossener, dichter und einheitlicher im (verbesserungsfähigen) Erscheinungsbild. Auf der Südseite der Würzburger Straße prägen mehrgeschossige Wohnbauten (Housing-Areas, ehem. Smith-Barracks), das Kaufland-Geschäft und Ansätze einer geschlossenen Bebauung das Stadtbild.

II.6 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das Plangebiet ist größtenteils versiegt und bebaut. Im Bereich der Wohnbauten bestehen Hausgärten mit erhaltenswertem Baumbestand.

III. Städtebauliche Bewertung

III.1 Bodenverhältnisse, Altlasten

Der Untergrund ist tragfähig und für eine Bebauung geeignet. Wegen seiner nur geringen Wasserdurchlässigkeit ist eine grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr beschränkt möglich. Ein Verdacht auf Altlastenflächen hat sich nicht ergeben.

III.2 Erschließung und Verkehr

Die Ver- und Entsorgungsanlagen im Planungsgebiet sind vorhanden. Alle Grundstücke sind voll erschlossen.

Die Leistungsfähigkeit der Würzburger Straße als eine der belastetsten Hauptverkehrsstraßen der Stadt muss erhalten bleiben. Das Defizit an Radwegen bzw. Radwegmarkierungen ist festzustellen.

III.3 Grünstruktur

Der vorhandene marginale Baumbestand ist unter ökologischen Gesichtspunkten nicht erhaltenswert.

III.4 Nutzung und Stadtgestalt

Die vorhandene, autogebundene Nutzung (ehem. Tankstelle und Auto-Verkauf, Auto-Waschanlage) in Verbindung mit der Würzburger Straße ist für die vorhandene Wohnbebauung an der Beckerstraße belastend, da sich die Emissionen größtenteils ungehindert ausbreiten können. Außerdem wird die teilweise eingeschossige Bausubstanz ohne gestalterischem Anspruch der städtebaulich bedeutsamen Würzburger Straße nicht gerecht. Prägend sind viele Einzelelemente ohne Zusammenhang. Daher ist eine verbindende und ordnende Ergänzung der Gebäudeensembles notwendig.

Eine Ausnahme bildet die malerisch agglomerierte sog. „Gentil-Burg“, die als Denkmalanlage Berücksichtigung finden muss.

IV. Städtebauliche Ziele

IV.1 Nutzung und Bebauung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf diesen innenstadtnahen Flächen an der auf die Stadt zuführenden Magistrale „Würzburger Straße“ neue, verdichtete Mischstrukturen, in geschlossener Bauweise, geschaffen werden, welche mit mehrgeschossigen Büro-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebäuden (Wohnen ab dem 1. OG in der Würzburger Straße) genutzt werden sollen. Die Verkaufsflächen von Einzelhandel werden eingeschränkt zugelassen, um durch den zu erwartenden zusätzlichen Zu- und Abgang die vorhandene Verkehrsproblematik der Würzburger Straße nicht noch zu stärken. Die konzeptionelle Neuordnung im Plangebiet bedeutet daher den teilweisen Abbruch von ebenerdigen, rückwärtigen Gebäudeteilen an der Würzburger Straße und klare Nutzungszuweisungen.

IV.2 Stadtgestalt

Die vorgeschlagene, mehrgeschossige, geschlossene Bebauung entlang der Straßen markiert die Innenstadtrandlage als eine Signalbebauung und den Übergang zur eigentlichen Innenstadt mit der Bebauung um die Jahrhundertwende 19. bis 20. Jahrhundert. Vorhandene Baufluchten werden aufgenommen und gestärkt.

Das Grundstück der unter Denkmalschutz stehenden „Gentil-Burg“ ist gesondert einzuordnen unter dem Aspekt der Rücksichtnahme auf das Denkmal. Die Bauflucht rückt an die Straßenbegrenzungslinie, um zwischen der „Burg“ und einer zugelassenen Neubebauung noch genügend Abstand zu halten.

IV.3 Grünverbindungen

Die im Leitbild Würzburger Straße dargestellte denkbare Mittelstreifenbepflanzung mit Bäumen schafft eine einheitliche Grünstruktur für diese Hauptverkehrsstraße, bzw. ergänzt die Baumstandorte des „Spessart-Manor“.

Eine Begrünung von unterbauten Geländeteilen soll ein wirksames inneres Trenngrün-system entstehen lassen, ebenso wie eine teilweise Begrünung der „Vorgartenbereiche“ Verbesserungen im Erscheinungsbild versprechen.

IV.4 Lärmschutz

Die vorgesehene, geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Würzburger Straße soll zur Schallentlastung der dahinter liegenden Wohnbebauung einen Beitrag leisten.

V. **Einzelfestsetzungen**

V.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind Regelungen getroffen, um Einrichtungen, die das Wohn- und Arbeitsumfeld vor allem in den Abend- und Nachtstunden mit Emissionen belasten könnten – gerade auch in ausgeübten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft – ausschließen. Dem Gebietscharakter entsprechend werden Mischgebietsflächen und Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung ausgewiesen.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

Die relativ hohe, dichte und kompakte Bebauung verfolgt das Ziel, auf innenstadtnahen Grundstücken gewerblich genutzten Raum entstehen zu lassen, der wegen der Nähe zu öffentlichem Grün - Stadtgarten „Am Rosensee“, Wendelberg - überdurchschnittlich dicht sein kann.

Grundflächenzahlen	(GRZ) von	0,30 bis 0,80
Geschossflächenzahlen	(GFZ) von	0,70 bis 2,00

Weiterhin sind zur Sicherung der stadtgestalterischen Ziele im Bereich der „Gentil-Burg“ differenzierte Festsetzungen von Traufhöhen und die Anzahl von Vollgeschossen als Mindest- bzw. Höchstmaße vorgenommen.

V.3 Baufluchten, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauflucht der Würzburger Straße wird zur Stärkung der Raumwirkung der „Magistrale“ aufgenommen und fortgeführt.

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, damit die Raumkanten stadträumlich betont werden. Der Erdgeschossbereich kann bis zu max. 80% der Grundstücksgröße entlang der Würzburger Straße überbaut werden. Dabei reduziert sich die Tiefe der Obergeschosse auf ein gebräuchliches Maß, welches ansprechende und übergreifend wirkende Fassadengestaltungen zulässt und damit den Eindruck einer Geschlossenheit vertiefen lässt. Mit der Erdgeschossüberbauung ist es möglich, flächenintensive Einrichtungen im Erdgeschoss unterzubringen.

V.4 Stellplatzanordnung und Gebäudevorzonen

Der Stellplatznachweis kann ober- und unterirdisch erfolgen. Vorgartenbereiche sind zu 50% der Flächen gärtnerisch zu gestalten.
Den Gebäuden sollen attraktive, begrünte Vorzonen zugeordnet sein, um das Wohn- und Arbeitsumfeld zu verbessern.

V.5 Telekom und Zufahrtsverbot

Das Verlegen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird aus stadtgestalterischen Überlegungen heraus nicht zugelassen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Zufahrtsregelungen zu Grundstücken im Einmündungsbereich von Straßen eingeschränkt.

V.6 Lärmschutz

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes entlang der Straßen sind im Bebauungsplan besondere Vorschriften zur Anordnung der Aufenthaltsräume und zum Einbau von Schallschutzfenstern getroffen.

VI. **Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücke befinden sich im privaten Besitz. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

VII. **Kosten**

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.
Kosten zur Erschließung des Geländes werden nicht erwartet..

VIII. **Umweltauswirkungen**

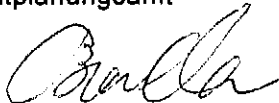
Auswirkungen werden nicht erwartet.

Aschaffenburg, 12.12.2002/13.02.2003

Stadtplanungsamt

i.A.

Brendler



Bubenzer
Sachbearbeiter