



Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Be-kannmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) 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-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 07.05.2003
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 01.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 31.08.2001 in der Zeit vom 11.02.2002 bis 04.03.2002 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2002 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 31.08.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 08.03.2002.

Der Bebauungsplanentwurf vom 24.04.2002 wurde mit Begründungsentwurf vom 06.05.2002 in der Zeit vom 09.09.2002 bis einschließlich 11.10.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. In der Bekanntmachung vom 30.08.2002 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplanentwurf vom 22.11.2002 wurde mit Begründungsentwurf vom 22.11.2002 in der Zeit vom 17.02.2003 bis einschließlich 03.03.2003 gem. § 3 Abs. 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. In der Bekanntmachung vom 07.02.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 05.05.2003 den Bebauungsplan vom 22.11.2002 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 22.11.2002 gebilligt.

Aschaffenburg, 07.05.2003
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

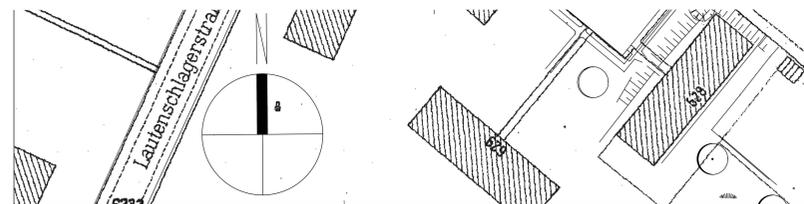
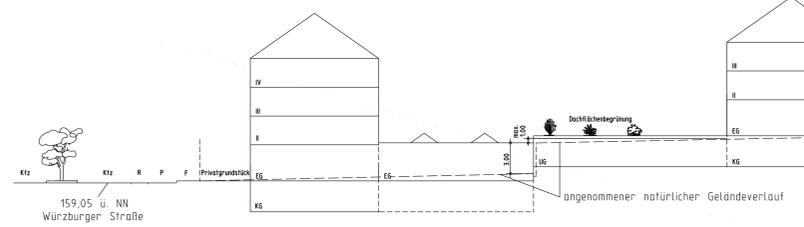
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 09.05.2003 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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 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, 09.05.2003
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Schema-Schnitt A - A ohne Maßstab



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die Verkaufsfläche für jegliche Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal 100 m² beschränkt.
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
Imbißbuden und Verkaufsstände außerhalb von Gebäuden sind unzulässig.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Verkaufsfläche für Einzelhandel wird auf 200 m² beschränkt (ohne Autohandel). Ausstellungsfläche (z.B. Autohandel) im Zusammenhang mit Einzelhandel ist zugelassen, wenn sie innerhalb von Gebäuden ausgewiesen ist.
Wohnungen sind ab dem 1. OG zulässig.
Imbißbuden und Verkaufsstände außerhalb von Gebäuden sind unzulässig.
Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
Vergnügungsbetriebe sind nicht zulässig.
Gewerbliche Stellplatzanlagen die nicht der Nutzung des Grundstückes dienen, sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich Treppenhäuser und Umfassungswände sind mitzurechnen.
- z.B. **III-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. **I** Eingeschossige Gebäude sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine funktionale Einheit bilden.
- 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

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich, symbolische Angaben der Baumstandorte)

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

- nicht überbaubare Fläche mit zu pflanzenden Bäumen als Treppengrün zwischen WA- und MI Gebiet (symbolische Angaben der Baumstandorte)
- Vorhandener und erhaltenswerter Baumbestand
- Vorhandener Baumbestand an der Würzburger Straße entfällt, wenn die Würzburger Straße umgestaltet wird.

Sonstige Planzeichen

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- ▶ Grenzbebauung zwingend

Örtliche Bauvorschriften

- SD Satteldach, Dachneigung max. 35°
Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung und Dachform des angrenzenden Gebäudes maßgebend.
- PD Puttdach, Dachneigung max. 35°
- FD Flachdach, Dachneigung max. 5°

Kennzeichnung

- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Hinweise

- z.B. 6126 bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude und Garagen
- Maße
- zu beseitigende bauliche Anlagen

Nachrichtliche Übernahme

- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Badeneraltertären müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im MI-Gebiet an der Würzburger Straße sind ausnahmsweise eingeschossige Gebäude zugelassen, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine funktionale Einheit bilden (Traufhöhe an der rückwertigen Grenze = Geländesprung max. 3,00 m, Flachdach).

Im MI-Gebiet entlang der Beckerstraße sind ausnahmsweise Untergeschosse zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine funktionale Einheit bilden (an der rückwertigen Grenze = Geländesprung, nicht mehr als 1,00 m über der festzusetzenden Geländeoberfläche liegen).

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Durch geeignete Grundrildarstellung sind die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume auf der lärmabgewandten Seite der Würzburger Straße anzuordnen. Fenster der Lärmschutzklasse III mit einem Schalldämmmaß von 37 dB sind im vorgenannten Bereich einzubauen.
Die der Würzburger Straße zugewandten Bereiche sind mit Fenstern der Schallschutzklasse IV mit einem Schalldämmmaß von 40-44 dB auszustatten.

Baugrenze / Baulinie
Eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie durch Begrünung oder zur Einrichtung 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 gewährt ist (z.B. Hausgruppen).

Telekommunikationsleitungen
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

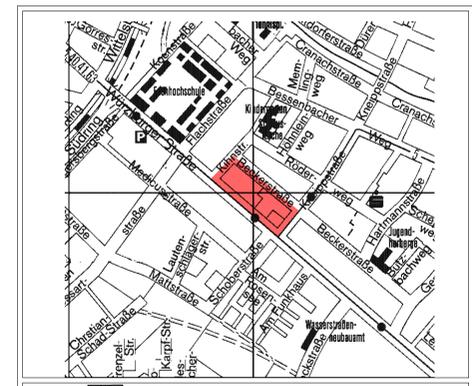
Örtliche Bauvorschriften

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

Vorgartengestaltung im WA-Gebiet
Die Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie 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 Vorgartensfläche ist ausnahmsweise nur in dem Maße zulässig, wie es die städtische Stellplatzsatzung vom 23.11.1995 vorgibt.

Vorgartengestaltung im MI-Gebiet
Die Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie 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 Vorgartensfläche ist ausnahmsweise zur Erschließung der Gebäude zulässig.
Stellplätze werden ausnahmsweise zugelassen.

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



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Kneippstraße, Beckerstraße und Kihnstraße

Referat für Stadtentwicklung

.....
Keller

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bubener/Lingk/Beck	31.08.2001	24.04.2002	1:500	3/21
		22.11.2002	1:1000	

BEGRÜNDUNG

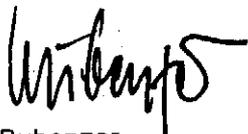
zum

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Kneippstraße,
Beckerstraße und Kihnstraße (Nr. 3/21)**

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 06.05.2002 / 22.11.2002

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. 2,10 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,2 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. In Versickerungsversuchen wurde ein Wasserdurchlässigkeitswert zwischen 4×10^9 und 3×10^9 m/sec ermittelt.

Die orientierende Untersuchung ergab eine schädliche Bodenverunreinigung, die in den Bebauungsplan unter „Kennzeichnungen“ aufgenommen wurde. Das räumlich und mengenmäßig sehr begrenzte Vorkommen an verunreinigtem Grundwasser im Bereich Bodenverunreinigung beschränkt sich auf die Bodengrube der unterirdischen Tankanlagen. Das kontaminierte Stauwasser sammelt sich oberhalb des impermeablen Glimmerschiefer-Verwitterungshorizontes und wird nicht als Bedrohung für eventuell in größeren Tiefen vorkommende Kluft-Grundwasser bewertet.

II.3 Erschließung

Die äußere Erschließung für das Planquartier ist durch die umgebenden, öffentlichen Straßen voll gegeben.

II.4 Nutzung

Wohnbebauung entlang der Beckerstraße und eine vom Auto geprägte Nutzung entlang der Würzburger Straße mit einer Mischgebietscharakteristik bilden den Bestand.

II.5 Bebauung und Stadtgestalt

Die vorhandene teilweise zufällig wirkende Bebauung im Planungsgebiet ist heterogen, mangelhaft umnutzungsfähig und stadtgestalterisch verbesserungswürdig. Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Die Bebauung außerhalb des Planungsgebiets ist ebenfalls sehr unterschiedlich. Entlang der Würzburger Straße wird die Baustruktur, von Süd-Ost nach Nord-West zunehmend geschlossener und dichter und einheitlicher in der Wahrnehmung. In den Lagen westlich der Tankstelle prägen große mehrgeschossige Wohnbau-Zeilen das Stadtbild.

II.6 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und bebaut.

Eine erhaltenswerte Bepflanzung ist, von wenigen und als geschützt festgesetzten Bäumen im Quartier abgesehen, nicht vorhanden. Der noch wirkende Baumbestand entlang

der Würzburger Straße hat Bestandsschutz bis die Umgestaltung der Würzburger Straße konkret wird.

III. Städtebauliche Bewertung

III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Die vorgefundene Bodenverunreinigung erfordert eine auf die angestrebte Nutzung festzulegende Bodensanierung.

Ansonsten ist der Untergrund tragfähig und für eine Bebauung geeignet. Wegen seiner nur geringen Wasserdurchlässigkeit ist eine grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr beschränkt möglich.

III.2 Erschließung und Verkehr

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet sind vorhanden.

III.3 Grünstruktur

Der vorhandene marginale Baumbestand ist unter ökologischen Gesichtspunkten nicht erhaltenswert, soll jedoch mit nachzupflanzendem Trenngrün zwischen den zwei Gebietsausweisungen ein ökologisch wirksames Grünsystem entstehen lassen.

III.4 Nutzung und Stadtgestalt

Die vorhandene, autogebundene Nutzung (Tankstelle und Verkauf) i. V. mit der Würzburger Straße ist für die Umgebung (Wohnen) sehr belastend, da sich die Emissionen größtenteils ungehindert ausbreiten können. Außerdem wird die eingeschossige Bausubstanz ohne gestalterischen Anspruch der städtebaulich bedeutsamen Würzburger Straße nicht gerecht.

Die konzeptionelle Neuordnung im Plangebiet bedeutet daher den teilweisen Abbruch von rückwärtigen Gebäudeteilen und klare Nutzungsabgrenzungen.

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 Wohnungsbau und Mischbauflächen geschaffen werden, welche mit mehrgeschossigen Büro-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebäuden (Wohnen ab dem 1. OG in der Würzburger Straße) genutzt werden sollen.

IV.2 Stadtgestalt

Die vorgeschlagene mehrgeschossige Bebauung entlang der Straßen markiert die Innenstadtlage als eine Signalbebauung und Übergang zum Beginn der Innenstadt um die Jahrhundertwende. Vorhandene Baufluchten werden aufgenommen.

IV.3 Grünverbindungen

Die im Leitbild Würzburger Straße dargestellte Mittelstreifenbepflanzung mit Bäumen schafft eine einheitliche Grünstruktur für diese Hauptverkehrsstraße.

IV.4 Erschließung

Alle Erschließungsanlagen sind vorhanden.

IV.5 Alllasten und Lärmimmissionen

Die vorhandenen Bodenverunreinigungen befinden sich im Bereich von baulichen Anlagen oder Befestigungen, die vor einer Ausführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung beseitigt werden müssen. Wenn die entsprechenden Abbrüche oder Ausbauten vorgenommen werden, ist durch diesen Eingriff der belastete Boden je nach der tatsächlich zur Ausführung kommenden Nutzung durch Aushub zu beseitigen. Die vorgesehene geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Würzburger Straße soll zur Schallentlastung der dahinter liegenden Wohnbebauung beitragen.

IV.6 Abschnittsbildung

Eine besondere Abschnittsbildung ist nicht vorgesehen.

V. Einzelfestsetzungen

1. Verkehrsflächen

Wegen des hoch belasteten Verkehrsknotens sind verkehrsanziehende Nutzungen wie Tankstellen und Einzelhandel ausgeschlossen. Außerdem sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen, um Einrichtungen, die das Wohn- und Arbeitsumfeld vor allem in den Abend- und Nachtstunden mit Emissionen belasten könnten - gerade auch in Verbindung mit ausgeübten Nutzungen in der Nachbarschaft - ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die relativ dichte, hohe 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	0,60 bis 0,80
Geschossflächenzahlen	(GFZ) von	1,20 bis 2,40

Weiterhin sind zur Sicherung der stadtgestalterischen Ziele (Ecksituation) differenzierte Festsetzungen von Traufhöhen und die Anzahl von Vollgeschossen als Mindest- bzw. Höchstmaße vorgenommen.

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% 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.

4. Stellplatzanordnung

Der Stellplatznachweis kann ober- und unterirdisch erfolgen und ist nur grundstücksbezogen zulässig. Stellplätze im Vorgartenbereich sind - von wenigen Ausnahmen abgesehen - nicht mehr zulässig. Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

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.

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, 06.05.2002 / 22.11.2002
Stadtplanungsamt

i.A.


Keßler
Amtsleiter


Bubenzer
Sachbearbeiter