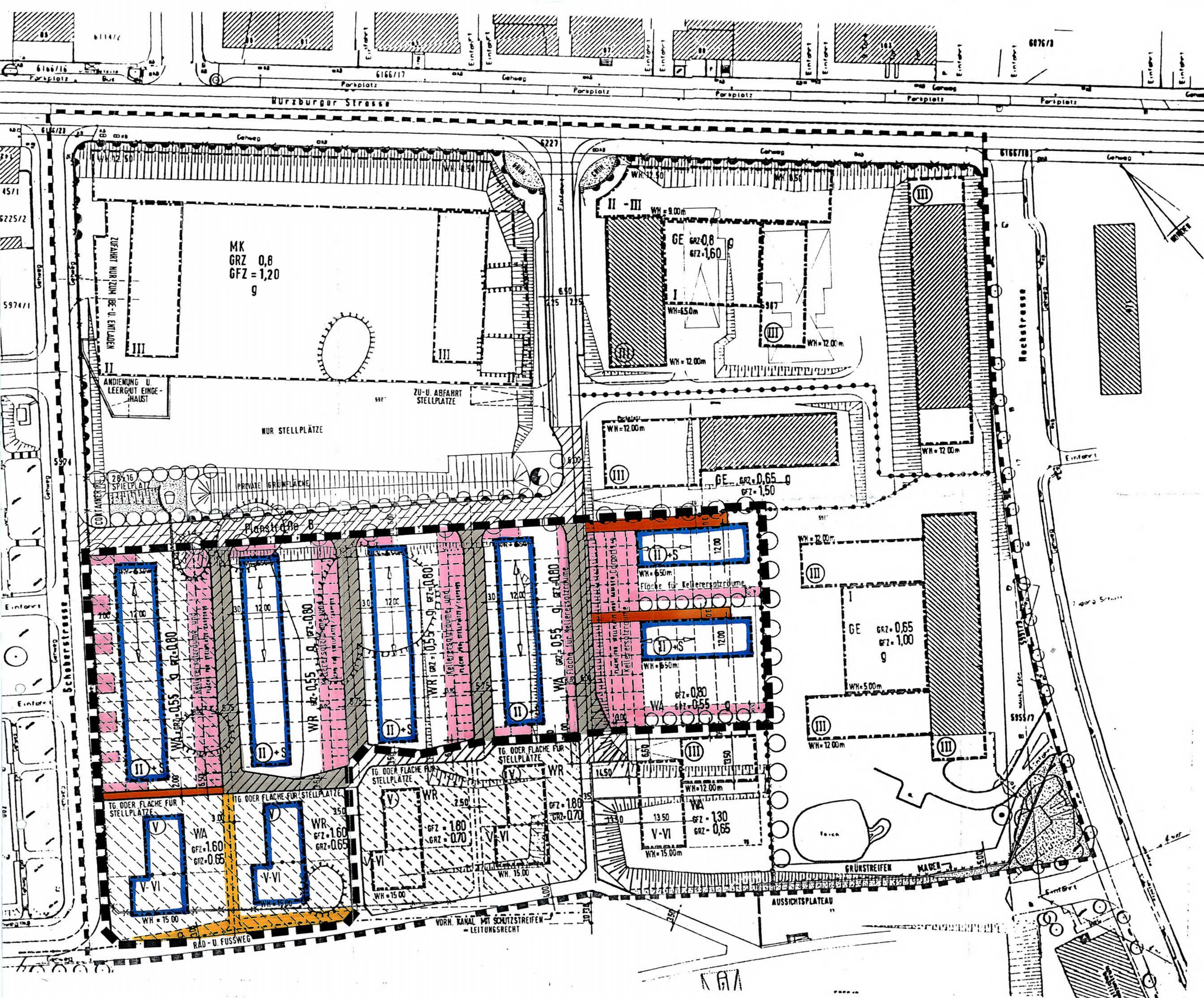




FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MK** Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 6000 m² beschränkt.
Die Verkaufsflächen der (nachfolgend genannten) zentrenrelevanten Sortimente dürfen je Branche 700 m² nicht überschreiten:

- Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmaze
- Blumen, Tiere, Zoofutik, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handbellen
- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
- Schuhe, Orthopädie
- Sportbekleidung und Sportartikel
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Hausart, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. a.
- Musikhandel, Tonträger
- Elektronikwaren, Unterhaltungselektronik
- Heimcomputer und Zubehör
- Beleuchtungskörper

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf maximal 4500 m² betragen.
Die Verkaufsfläche im Falle nicht-zentrenrelevanter Sortimente hat sich im Sinne des LEP - Ziels B IV 1.4.5 Satz 2 am Mittelbereich des Oberzentrums Aschaffenburg zu orientieren.
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
Wohnungen sind ab dem 2. OG zulässig.
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten. (Richtpegel nach DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau.)

GE

Eingeschränktes Gewerbegebiet
Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.
Vergnügungsstätten und reine Lagergebäude sind nicht zulässig.
Lagerplätze sind nicht zulässig.
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten. (Richtpegel nach DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau.)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,55 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 1,80 Geschosflächenzahl
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich Treppenhäuser und Umfassungswände sind mitzurechnen.
- z.B. WH=12,00m Wandhöhe = Gebäudehöhe ohne Dach gemessen von Gebäudemitte im rechten Winkel zur Fertighöhe der Planstraße oder der vorhandenen Verkehrsfläche. Bei Gebäuden von mehr als 50 m Länge sollen Abschnitte gebildet werden (Höhenstaffelung).
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend.
- z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. II + S Zahl der Vollgeschosse zwingend + Staffelgeschoss dessen Grundfläche max. 40 % der überbaubaren Fläche betragen darf.

Bauweise, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- B** Baugrenze
- Private Stellfläche, Garagenstandorte, Carports und Kellerersatzräume im WA- u. WR-Gebiet (freistehende Garten- und Gerätehäuser sind unzulässig).**
- TG** Flächen unter denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind.

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
- Stützmauer
Die Stützmauer bildet die Grenze zwischen Stadtgarten und Flurstück Nr. 5987. Die Mauer weist zum Flurstück Nr. 5987 einen Höhenunterschied bis zu ca. 2,60 m einschließlich Brüstung (Geländer, Mauer) auf
- private Grünflächen
- Kinderspielfeld

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-änderung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Rampenlage zur Erschließung der Tiefgarage
- Standort Trafostation
- Standort für Wertstoffcontainer
Der Standort ist mit einer Hecke, Höhe 1,50 m, einzugrünen
- Baufläche für sozialen Wohnungsbau
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aschaffenburg belastete Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Andienungsgebiet u. Leertügel, eingehaust)

Örtliche Bauvorschriften

- Hauptfischrichtung

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 5987 Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- Mauer vorhanden, zum Abriß vorgesehen
- Einzäunungen
- Böschungen
- zu pflanzende Bäume und Sträucher
- vorhandener und zu erhaltender Baumbestand
- Altlastenverdächtige Fläche

Nachrichtliche Übernahme

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

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im MK-Gebiet
Bei Neubauten sind grundsätzlich alle Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite der Würzburger Straße anzuordnen. Es sind Lärmschutzfenster einzubauen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Bauaufsichtsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im GE-Gebiet
Soweit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise errichtet werden, so sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Würzburger Straße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Bauaufsichtsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.

Treppenhäuser
Treppenhäuser, strukturbildende Elemente entlang der Würzburger Straße können die Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze überschreiten, wenn sie insgesamt untergeordnet sind.

Vorbauten, Wintergärten
Vorbauten und Wintergärten im Erdgeschoß im WR u. WA - Bereich sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,00 m allgemein zulässig und können die Baugrenzen - ohne Wirkung auf Abstandsflächen - überschreiten.

Erker
Erker sind bis zu einer Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 1,00 m allgemein zulässig und können die Baugrenzen - ohne Wirkung auf Abstandsflächen - überschreiten.

Garagen, Stellplätze, Carports
Im WR u. WA - Gebiet sind Garagen, Stellplätze, Carports und Kellerersatzräume nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb von Baugrenzen zulässig.

Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze oder der Bauhöhe (WH) durch Begrünung oder zur Einrichtung von Anlagen der solaren Nutzung bis zu einer Flächengröße von 55 m²/Grundstück ist zulässig, wenn keine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung zu erwarten ist und eine einheitliche Gestaltung gewahrt ist (z.B. Hausgruppen).

MK und GE - Gebiet
Entlang der Würzburger Straße, Hockstraße und Schöberstraße sind Garagen und Stellplätze in den Bereichen zwischen Straßenverkehrsflächen und Baugrenze unzulässig.

Telekommunikationsleitungen
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-1), geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 13.06.2000
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzig
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.02.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2000 auf der Grundlage des Entwurfes vom 11.02.2000 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 03.04.2000.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.02.2000 wurde mit Begründungsentwurf vom 11.02.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2000 bis 03.04.2000 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.06.2000 den Bebauungsplan vom 11.02.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 11.02.2000 gebilligt.

Aschaffenburg, 13.06.2000
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzig
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 16. JUNI 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplatzamt, 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, 16. JUNI 2000
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzig
Oberbürgermeister



BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Hockstraße, südlicher Begrenzung und Schoberstraße (ehemalige Smith-Kaserne) (Nr. 4/4) im Bereich zwischen Schoberstraße, der Straße Am Rosensee, östlicher Begrenzung und Rad- und Fußweg in Verlängerung der Mattstraße

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Hockstraße, südlicher Begrenzung und Schoberstraße (ehemalige Smith-Kaserne) (Nr. 4/4) in der Fassung vom 04.09.1998 ist seit 19.03.1999 rechtsverbindlich.

Das Quartier südöstlich des neu entstandenen Einkaufsmarktes ist als allgemeines bzw. reines Wohngebiet festgesetzt. Zum geplanten Grünzug hin ist die Errichtung von mehreren 5- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern, auf der Fläche zwischen diesen Mehrfamilienhäusern und dem Einkaufszentrum die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Die Grundstücksflächen von zwei der fünf mehrgeschossigen Gebäude sind im bestehenden Bebauungsplan bereits als Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt. Ziel ist nun eine Erhöhung des Anteils des sozialen Wohnungsbaus sowohl im Bereich der Mehrfamilien- als auch der Reihenhäuser. Um eine ausgewogene Mischung zwischen frei finanziertem und sozialem Wohnungsbau zu gewährleisten, soll jedoch nicht der gesamte Bebauungsplanbereich für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden. Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass zwei weitere Mehrfamilienhäuser und eine Reihenhauseinheit als Flächen für den sozialen Wohnungsbau gesichert werden.

Im Rahmen eines Gutachterverfahrens zur Ermittlung der konkreten Bebauung wurde für die Reihenhäuser die Option eines Staffelgeschosses (z. B. Freisitz, Wintergarten, Studio) angeboten. Dieses zusätzliche Geschoss soll sich jedoch auf max. 40% der überbaubaren Fläche je Hauseinheit beschränken.

Aschaffenburg, 11.02.2000
Stadtplanungsamt
i. A.


K. K. K.
Amtsleiter