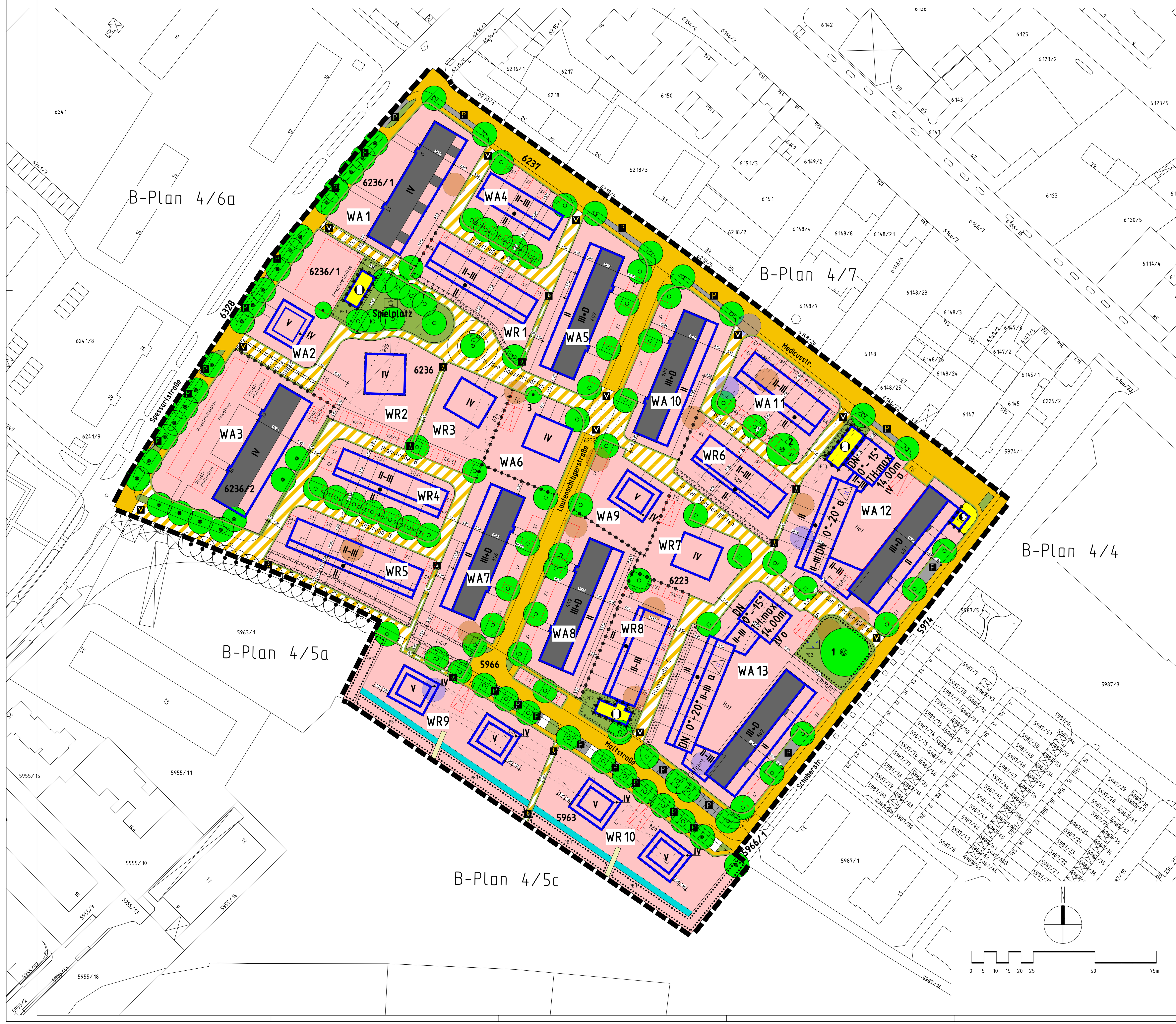


Gebiet	GRZ	Bauweise	Vollgeschosse	GFZ	Dach	Traufhöhe
WR 1	GRZ 0,4	o	II / II-III	GFZ 1,2	DN 0°-20°, H	
WR 2	GRZ 0,4	o	IV	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 14.00m
WR 3	GRZ 0,4	o	IV	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 14.00m
WR 4	GRZ 0,4	o	II / II-III	GFZ 1,2	DN 0°-20°, H	
WR 5	GRZ 0,4	a	II / II-III	GFZ 1,2	DN 0°-20°, H	
WR 6	GRZ 0,4	o	II / II-III	GFZ 1,2	DN 0°-20°, H	
WR 7	GRZ 0,4	o	IV	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 14.00m
WR 8	GRZ 0,4	o	II / II-III	GFZ 1,2	DN 0°-20°, H	
WR 9	GRZ 0,4	o	IV-V	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 14.00m
WR 10	GRZ 0,4	o	IV-V	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 14.00m
WA 1	GRZ 0,4	g	IV	GFZ 1,2	DN 0°-42°	TH:max. 13.50m
WA 2	GRZ 0,4	o	IV-V	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 15.50m
WA 3	GRZ 0,4	g	IV	GFZ 1,2	DN 0°-42°	TH:max. 13.50m
WA 4	GRZ 0,4	o	II / II-III	GFZ 1,2	DN 0°-20°, H	
WA 5	GRZ 0,4	g	II / III+D	GFZ 1,2	SD/PD/STG/FD DN 0°-42°	TH:max. 12.50m
WA 6	GRZ 0,4	o	IV	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 14.00m
WA 7	GRZ 0,4	g	II / III+D	GFZ 1,2	SD/PD/STG/FD DN 0°-42°	TH:max. 12.50m
WA 8	GRZ 0,4	g	II / III+D	GFZ 1,2	SD/PD/STG/FD DN 0°-42°	TH:max. 12.50m
WA 9	GRZ 0,4	o	IV-V	GFZ 1,2	DN 0°-15°	TH:max. 15.50m
WA 10	GRZ 0,4		II / III+D	GFZ 1,2	SD/PD/STG/FD DN 0°-42°	TH:max. 12.50m
WA 11	GRZ 0,4	o	II / II-III	GFZ 1,2	DN 0°-20°, H	
WA 12	GRZ 0,4	a	II / II-III / III+D	GFZ 1,2	SD/PD/STG/FD DN 0°-42°	TH:max. 12.50m
WA 13	GRZ 0,4	a	II / II-III / III+D	GFZ 1,2	SD/PD/STG/FD DN 0°-42°	TH:max. 12.50m

Baum 1 Botanischer Name Plantus x hispanica; Deutscher Name Platane; Stammdurchmesser [m] 1,1; Kronendurchmesser [m] 20; Höhe [m] 18

Baum 2 Botanischer Name Alianthus altissima; Deutscher Name Götterbaum; Stammdurchmesser [m] 0,6; Kronendurchmesser [m] 13; Höhe [m] 15

Baum 3 Botanischer Name Tilia platyphyllos; Deutscher Name Linde; Stammdurchmesser [m] 0,4; Kronendurchmesser [m] 7; Höhe [m] 11

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

- (WR) Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- z.B. WR 1 Baugebiete mit Ordnungsnummern
- (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- z.B. WA 1 Baugebiete mit Ordnungsnummern

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ Geschossflächenzahl z. B. 1,2
- GRZ Grundflächenzahl z. B. 0,4
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (V=Staffelgeschoss)
- z.B. III+D Drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss und als Staffelgeschoss
- STG Staffelgeschoss
- TH max. Traufhöhe über der vorhandenen bzw. festgelegten Geländeoberkante in der verlängerten Außenwand bis Oberkante Dachhaut straßenseitig in Gebäudemitte gemessen

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- H Hausgruppen zulässig oder Einzel-/Doppel-/Kettenhaus
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
- Zweckbestimmung: Nahwärme (vorgeschlagener Standort)

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen: Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten: Bäume

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

- z.B. 0°-42° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

- ST Stellplätze
- GA Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zweckbestimmung:

- L Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- G Mit Gehrechten zu belastende Fläche
- F Mit Fahrrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmung:

- Kontaminations- und kampfmittelverdächtiger Bombentrichter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

- z.B.6236 Flurstücksnummer; bestehende Grundstücksgrenze — Stand des Katasters Juni 2010
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5.00 Maßangaben (in Meter)
- Versickerungsmulde für Regenwasser (Dachentwässerung)
- Fußgängersteg
- TG Tiefgaragenzufahrt
- Einfahrt Einfahrt zum Hof
- bestehende Gebäude
- Abbruch von bestehenden Gebäuden
- Im Fall der Errichtung von Gebäuden der Klasse 4 gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 4 BayBO in der Fassung vom 14.05.2007 für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen ständig freizuhaltende und für eine Achslast von mindestens 12 t. in mind. 3,50 m Breite zu befestigende Aufstellfläche auf privaten Grundstücksflächen. Feuerwehrzufahrten, die nicht für den Bau von Nebengebäuden und Carports oder zum Abstellen von Fahrzeugen und als Lagerplatz genutzt werden dürfen. Diese Flächen sind gegebenfalls durch Auflagen und Bedingungen im Baugenehmigungsbescheid zu sichern.
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmung:

- Bombentrichter ohne Kontamination

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I Planungsrechtliche Festsetzungen:

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB §19 Abs. 4 BauNVO, § 21a Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO und § 23 BauNVO

I.1 Tiefgaragen, die mit einer Vegetationsschicht von mind. 50 cm Stärke überdeckt und intensiv begrünt sind, müssen nicht in die überbaute Grundfläche (Grundflächenzahl) eingerechnet werden. Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erde hergestellt werden, erhöht werden.

I.2 In den Baugebieten WR 9 und WR 10 ist eine Überschreitung der für das 4. Obergeschoss festgesetzten Baugrenze um bis zu 1,50m ausnahmsweise zulässig, sofern die Überschreitung nach Südwesten gerichtet ist und eine anteilige Länge von maximal 50% der Frontlänge des 4. Obergeschosses aufweist.

Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § ff. 22 BauNVO

I.3 In den Baugebieten WR 5, WA 12 und WA 13 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, in der Gebäude eine Gesamtlänge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

I.4 G+F Flächen zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit.
L Flächen zur Begründung von Leitungsrechten (Gas, Elektro, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO

I.5 Oberirdisch sichtbare Garagen (bzw. Carports) und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen zulässig.

I.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung dienen, dürfen generell auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

I.7 Die festgesetzten Flächen (PF 1, PF 2, PF 3) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern oder Hecken als Randeingrünung dicht zu bepflanzen.

I.8 Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm, Pflanzbeet >8 m²) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Baumpflanzungen auf Baugrundstücken müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

I.9 Auf den Baugrundstücken ist je voller 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm, Pflanzbeet >8 m²) gemäß Pflanzliste für "Baugrundstücke, Privatgärten" zu pflanzen. Die Pflanzgebote nach textlicher Festsetzung Nr. I.11 können hierauf angerechnet werden, sofern sie sich auf dem Baugrundstück befinden.

I.10 Pflanzlisten:
Je 300 m² ist ein großkroniger Laubbaum (Bäume I. Ordnung, teilweise einheimisch) und je 200 m² ein kleinkroniger Laubbaum (Bäume II. Ordnung, überwiegend heimisch) aus folgender Liste bzw. Obsthochstämme zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung

Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Esche	fraxinuns exelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Silberlinde	Tilia tomentosa
Traubeneiche	Quercus petraea
Amerikanische Roteiche	Quercus rubra
Sumpfeiche	Quercus palustris

Bäume II. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides (kleinkronige Sorten)
Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Winterlinde	Tilia Cordata "Rancho"
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastiagiata"
Esche	Fraxinus exelsior (kleinkronige Sorten)
Vogelkirsche	Prunus avium
Speierling	Sorbus domestica
Baumhasel	Corylus colurna
Zierapfel	Malus floribunda in Sorten
Stadtbirne	Pyrus calleryana in Sorten

I.11 Alle Dächer (Hauptbaukörper und Nebenanlagen) ab einer Mindestgröße von 10 m² und mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mind. 8 cm vorzusehen. Notwendige Fensteröffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Von der Dachbegrünung kann abgewichen werden, wenn die Dachflächen für Solarenergie genutzt werden.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

I.12 Auf den festgesetzten Pflanzbindungsflächen PB1 sind mindestens 20 Bäume des vorhandenen Birkenbestandes in Reihe mit einem Abstand von ca. 10 m zueinander dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artgleich zu ersetzen (StU 18-20 cm).

I.13 Die festgesetzte Pflanzbindungsfläche PB2 ist als Wiesenfläche zu erhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu belassen.

I.14 Die zeichnerisch mit Einzelpflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (StU 18-20 cm).

Kennzeichnung von Flächen, auf denen mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (Munitionsfunde) zu rechnen ist § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

I.15 Auf den entsprechend umgrenzten Flächen ist mit dem Vorhandensein von Brandschutt- und mineralischen Reststoffverfüllungen sowie von Kampfmitteln (z. B. Munitionsablagerungen, Granaten, Blindgänger...) zu rechnen. Im Falle einer baulichen Nutzung oder Nutzungsänderung sind vor Baubeginn bzw. Nutzungsaufnahme und vor Bodenarbeiten (z. B. Aushub von Baugruben etc.) Sondierungsuntersuchungen bis zu einer Tiefe von 5 m unter der Oberkante des natürlichen Geländes durchzuführen. Munitionsfunde sind fachgerecht zu bergen.

Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.16 Der Bereich des privaten Retentionsraumes "Wiesengraben = Versickerungsmulde" für Regenwasser (z.B. Terrassen- / Dachflächen) ist als Entwässerungsmulde mit Erdanschluss ohne Dauerstau und letztlich an den öffentlichen Kanal "gedrosselt" anzuschließen. Er ist ca 2,50 m breit als Rasenmulde auszubilden.
Vorgesehen sind an eigens vorgegebener Stelle insgesamt 2 kleine "Überwege", die zusätzlich unmittelbaren Zugang zum Rosensee-Park über die Entwässerungsmulde hinweg schaffen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift):

Dachform und -neigung, Dacheindeckung

II.1 Zulässige Dachformen und -neigungen für Dächer der Hauptbaukörper sind durch Planeinschrieb geregelt. Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien und bei geneigten Dächern in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu erfolgen; begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.

Angleichung von Dächern

II.2 Innerhalb eines Baufensters aneinandergebaute Häuser müssen eine identische Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. Bei geneigten Dächern müssen auch annähernd gleiche Traufhöhen (max. 50 cm Differenz) sowie annähernd gleiche Firsthöhen (max. 1 m Differenz) vorgesehen werden. Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 80 cm - sie wird gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Sparren im Bereich der "verlängerten Außenwand".

Dacheinschnitte und -aufbauten

II.3 Dacheinschnitte, -aufbauten und -gaupen sowie Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Sie dürfen je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten, sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Dachgaupen sind je Gebäude einheitlich als Sattel-, Walm-, Schlepp- oder Flachdachgaupen auszubilden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

II.4 In allen Baugebieten ist das Anbringen von Vordächern nur zulässig, sofern die Vordächer im jeweiligen Baugebiet in Ausmaß, Gestaltung und Material einheitlich sind. Der Versorgung dienende bauliche Anlagen, die auf der "Fläche für Versorgungsanlagen" errichtet werden, dürfen eine Traufhöhe von maximal 6 m erreichen. Insbesondere aneinandergebaute Grenzgebäude (Doppel- / Reihen-/ Kettenhäuser) sind zusätzlich auch mit einheitlicher Geschossigkeit und Materialgebung - u. a. angleichend in der Farbgebung - auszuführen.

Vorgarten- und Freiflächengestaltung

II.5 Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, sonstige Wege und Aufstellungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge benötigt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen.
Die Bereiche zwischen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und den Hausfassaden dürfen nicht mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden.

Einfriedgungen

II.6 Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und sind in den jeweiligen Baugebieten einheitlich zu gestalten.

Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze

II.7 Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradabstellflächen sind mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

Gestaltung von Carports und Stellplätzen

II.8 Im jeweiligen Baugebiet sind alle Carports und Stellplätze auf den privaten Grundstücken in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

Gestaltung von Nebenanlagen

II.9 Im jeweiligen Baugebiet sind alle Nebenanlagen, insbesondere Garten- und Gerätehäuser, in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

Parabolantennen

II.10 Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdachflächen zulässig.

III Hinweise

III.1 Umgang mit Munitionsfunden

Aschaffenburg ist im Zweiten Weltkrieg Ziel von Bombenabwürfen gewesen. Daher ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z. B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. [vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. I.15].
Auf das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über Fundmunition vom 01.10.2006 und die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15.04.2010 (AllMBl Nr.5/2010) wird hin gewiesen.

III.2 Abfallrechtliche Relevanz künstlicher Auffüllungen

Die im Plangebiet als "Bombentrichter ohne Kontamination" gekennzeichneten Flächen sind mit Stoffen (z.B. Bauschutt) verfüllt, die zwar keine Umweltgefährdung durch kontaminierte Böden bewirken, bei denen aber im Zuge von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen damit zu rechnen ist, dass beim Bodenaushub abfallrechtlich entsorgungspflichtiges Material angetroffen wird. Nach Maßgabe der Bestimmungen des Abfallrechts sind diese Stoffe ordnungsgemäß zu entsorgen.

III.3 Umgang mit Funden von Bodenaltertümern

Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und Fundorte von Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

III.4 Pflanzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

III.5 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

III.6 Grund- und Schichtenwasser

Bei den Bauvorhaben ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.

III7. Geruchsbelästigung

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung eine Eisengießerei. Mit einer Geruchsbelästigung ist zu rechnen.

III.8 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

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) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, 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, 16.03.2011
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang der beiden Bebauungsplan-Vorentwurf-Varianten vom 02.11.2009 und 01.07.2010 in der Zeit vom 12.07.2010 bis 02.08.2010 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.07.2010 auf Grundlage der Bebauungsplan-Vorentwurf-Varianten vom 02.11.2009 und 01.07.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 20.08.2010.

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2010 wurde mit Begründungsentwurf vom 18.10.2010 in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 28.01.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2010 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 18.10.2010 mit Begründungsentwurf vom 18.10.2010 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 11.02.2011.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 14.03.2011 den Bebauungsplan vom 14.02.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 14.02.2011 gebilligt.

Aschaffenburg, 16.03.2011
STADT Aschaffenburg

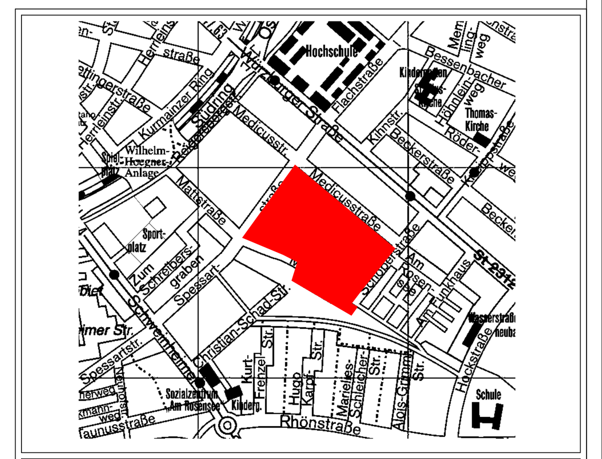
gez. Klaus Herzog
....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 18. März 2011 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, 18. März 2011
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT
ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan "Südwestlich Medicusstraße" zwischen Medicusstraße, Schoberstraße, Fl.Nr.5963, Gem. Aschaffenburg, Mattstraße und Spessartstraße

Referat für Stadtentwicklung	Stadtplanungsamt
Keßler	Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Heller/Lingk	02.11.2009	18.10.2010/14.02.2011	1:500	4/6

H/B = 841 / 2440 (2.05m²) Allplan 2011

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / 6

„SÜDWESTLICH MEDICUSSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET SPESSART-GÄRTEN

BEGRÜNDUNG

14.02.2011

Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS: Seite

1. PLANUNGSANLASS 3

2. STADTRÄUMLICHE LAGE UND ANGABEN ZUM BESTAND 3

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 6

3.1 Flächennutzungsplan 6
3.2 Landschaftsplan 6
3.3 Bebauungsplanverfahren 6
3.4 Aktuelles Planungsrecht 6

4. ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION, WESENTLICHE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 7

4.1 Übergeordnete Planungsziele 7
4.2 Vorläufige Konzeption des Bebauungsplanvorentwurfes in zwei Varianten 9
4.3 Der aktualisierte Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2010 10
4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 10
4.3.3 Verkehrsflächen, Erschließung und Parken 11
4.3.4 Flächen für Versorgungsanlagen 11
4.3.5 Feuerwehrbereitschaft / Brand- und Katastrophenschutz 12
4.3.6 Grünordnung 12
4.3.7 Immissionsschutz 13
4.3.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses 13
4.3.9 Flächen zur Begründung von Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten 13
4.3.10 Altlasten, abfallrechtliche Relevanz künstlicher Auffüllungen, Umgang mit Munitionsfunden 13

5. STÄDTEBAULICHER VERTRAG 14

6. PLANUNGSFOLGEN 14

6.1 Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung 14
6.2 Kostengruppen 14

7. VERFAHRENSÜBERSICHT 15

ANHANG

a) Kurzfassung Phase I-Untersuchung „ US-Wohnsiedlung Travis-Park – Geb. Nr.601-610, 624-629) Aschaffenburg Gutachten erstellt durch Tauw Lubag / Ingenieurbüro für Umwelt, Technologie und Bau NL der Tauw GmbH, Unterdürrbacher Str.102, 97080 Würzburg
b) Bestandsplan Baumkartierung (Erhaltenswerter Baumbestand)
c) Überschlägige Prüfung der Umweltbelange (Screening) v. 18.10.2010 Balling / Umweltplanung

1 Planungsanlass

Die „Spessart-Gärten" sind Teil des ehemaligen US-Militärgeländes „Travis-Park" in Aschaffenburg. Beim derzeitigen Gebäudebestand handelt es sich um die ehemaligen Wohngebäude der US-Soldaten und ihrer Familien, die sogenannten „Housing Areas". Anfang der 90-er Jahre wurde der Standort Aschaffenburg geräumt und die militärischen Konversionsflächen im Zeitraum von 1992 bis 2007 abschnittweise in das Eigentum des Bundes zurückgegeben. Eigentümer der bislang nicht veräußerten Flächen ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Nach Freiwerden der ehem. US-Areale werden die Flächen abschnittsweise entwickelt.
Die „Spessart-Gärten" grenzen unmittelbar nördlich an den Stadtpark „Rosensee" und sind eines der letzten militärischen Konversionsgebiete, die nun baulich als innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden sollen. Bis 2007 haben noch amerikanische Familien im Travis-Park gewohnt. Das ca. 6 ha große Gebiet zeichnet sich im Stadtgebiet durch eine attraktive Lagegunst mit großer Zentrumsnähe sowie durch eine gute infrastrukturelle Anbindung aus.
Derzeit liegt das Gebiet zwischen Matt-, Spessart-, Medicus- und Schoberstraße brach. Entlang der Spessartstraße wird jedoch ein mehrgeschossiges Bestandsgebäude für eine Wohnnutzung („WIGE" – Wohnen in Gemeinschaft) umgebaut, ein weiteres wurde bereits 2008 von einem Privatinvestor in Eigentumswohnungen umgebaut. Die ansonsten leerstehenden US-Wohngebäude auf den großzügigen, begrünten Freiflächen sollen zeitnah für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung stehen. Aufgrund der neu entstandenen Wohnquartiere in der unmittelbaren Nachbarschaft (Rosensee, Spessart- / untere Mattstraße etc.) muss diese noch funktionslose Umgebung zügig integriert und somit der teilweise noch verwertbare Gebäudebestand vor Vandalismus / Verfall geschützt bzw. umgenutzt werden. Inmitten der attraktiven, innenstadtnahen Wohnlagen ist eine werthaltige Wohnergänzung am Park Rosensee und an der Grünachse städtebaulich geboten.
2009 hat daher die Stadt gemeinsam mit der BIMA ein sogenanntes Gutachterverfahren durchgeführt. Dabei wurden drei Planungsbüros beauftragt, einen Planentwurf für das Gebiet mit der neuen Namensgebung „Spessart-Gärten" zu entwickeln.
Ergebnis des Gutachterverfahrens waren drei unterschiedliche Konzepte. Aus diesen drei Rahmenplänen wurde vom Stadtplanungsamt ein „Masterplan" konzipiert, der prägende Elemente aus den drei Planentwürfen zu einem neuen Gesamtkonzept zusammenbringt. Dieser wurde nach Vorberatungen im Stadtrat schließlich am 02. November 2009 als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen.

Im Oktober 2009 wurde auf Veranlassung der BIMA dieses bedeutsame Konversions- und Stadtentwicklungsprojekt unter dem Titel „Wohnen in den Spessart-Gärten" auf der EXPO-Real / Immobilienmesse in München interessierten Investoren präsentiert.

2 Stadträumliche Lage und Angaben zum Bestand

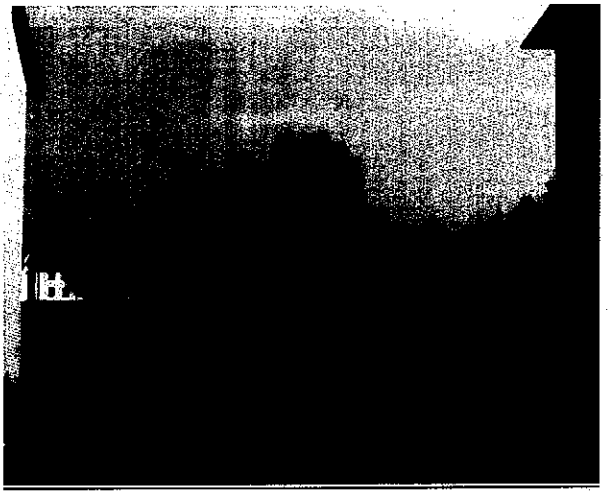
Das Planungsgebiet liegt innenstadtnah am südöstlichen Rand des Stadtzentrums und grenzt an die rückwärtige Bebauung südwestlich der Würzburger Straße an. Das Planungsgebiet wird von der Spessart-, der Medicus-, der Matt- und der Schoberstraße von außen erschlossen. Die Lautenschlägerstraße quert das Gebiet.

In der näheren Umgebung schließt im Südwesten der Rosenseepark an. Nördlich des Planungsgebietes sind bereits die ehemaligen „Housing-Areas" umgebaut, modernisiert und den zeitgemäßen Ansprüchen an eine Wohnbebauung angepasst. Südöstlich und südlich schließen die neu entstandenen Wohnquartiere des Wettbewerbsgebietes „Am Rosensee" an. Das Gebiet ist überwiegend mit 2- bis 3-geschossigen Reihenhäusern bebaut. Zum Park sind punktuell mehrgeschossige Wohngebäude errichtet.

Entlang der „Dienstleistungsachse" (AXIALE) der Würzburger Straße befinden sich u. a. viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und auch periodischen Bedarf. Entlang der Rhönstraße sind soziale Einrichtungen wie eine Schule und ein Sozialzentrum vorzufinden. Nördlich der Würzburger Straße sind die

Fachhochschule mit über 2.000 Studenten, ein Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule, die Musikschule sowie ein Sportzentrum gelegen. Das Planungsgebiet ist infrastrukturell gut angebunden.

Blick von der Schoberstraße in die Mattstraße



Topografie / Boden

Das ca. 280 m lange Gelände fällt von der Schoberstraße in Richtung Spessartstraße ab (von Südosten nach Nordwesten) und weist einen Höhenunterschied von ca. 6 m auf.

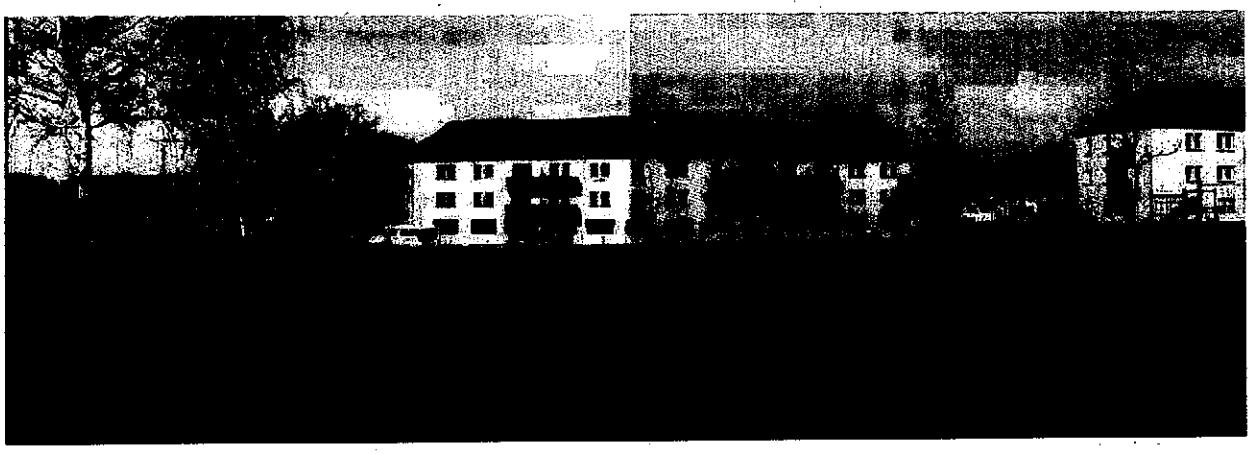
Für das Gebiet sind keine Angaben zu Grundwasserflurabständen verfügbar. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch den anstehenden Bröckelschiefer mit kiesig-sandigen Schichten als mäßig zu bezeichnen.

Vorhandene Bebauung

Es gibt 4 Gebäudetypen innerhalb des Planungsgebietes, die sich in ihrer Gebäudelänge und in Form von Ein-, Zwei- und Dreispännern unterscheiden. Die ehemaligen, kasernenartigen Gebäude sind 2- bzw. 3-geschossige Zeilen mit einem Walmdach, in dem die Unterbringung eines weiteren Wohngeschosses künftig möglich wäre.

Ein bestehendes Gebäude (Ecke Spessartstraße / Medicusstraße, Nr. 9-11) wurde bereits von einem privaten Investor gekauft und in Eigentumswohnungen umgenutzt. Ein weiteres Gebäude (Ecke Spessartstraße / Mattstraße Gebäude Nr. 610) wird derzeit ebenfalls für eine private Wohnnutzung („WIGE" – Wohnen in Gemeinschaft) umgebaut; beide sind als bestehende Gebäude in die Gesamtkonzeption einzubeziehen.

Blick nach Norden in Richtung Spessartstraße auf das dreigeschossige Gebäude Nr.610



Blick von Westen in Richtung Medicusstraße auf die abzubrechenden Gebäude Nr.608 und 626

Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen einer historischen Recherche wurden 5 Kontaminationsverdachtsflächen erhoben, denen allerdings nur ein geringes Gefährdungspotenzial zugeordnet wurde. Es handelt sich dabei um Heizöltanks im Keller einiger Gebäude sowie das Kanalsystem. Aus der derzeitigen Gefährdungsabschätzung heraus sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Für das gesamte Gebiet besteht ein Verdacht auf eine flächenhafte Gefährdung durch Bombenblindgänger. Hinweise auf Bomben mit Langzeitzündern liegen nicht vor. Ein weiterer Kampfmittelverdacht beruht auf der vermuteten Vergrabung/Verfüllung von Kampfmitteln in ehemaligen Bombentrichtern. Eine Überprüfung der Verdachtsflächen spätestens im Zuge von Baumaßnahmen bei einer konkreten Umnutzung bzw. Umgestaltung der Liegenschaft wird empfohlen.

Im Plangebiet liegen jedoch keine Altlasten im Sinne des „Bodenschutzgesetzes" vor.

Verkehr „Tempo 30"

Das gesamte Gebiet liegt aktuell in einer straßenverkehrsrechtlich angeordneten Tempo-30-Zone.

Vorhandene Infrastruktur

In der Matt-, Medicus-, Spessart- und Schoberstraße sind Gas-, Wasser-, Stromleitungen sowie die Kanalisation vorhanden. Die innerhalb des Planungsgebiets befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Eigentum der BIMA sollen aus wirtschaftlicher Sicht - soweit möglich - erhalten werden. Allerdings teilte im Beteiligungsverfahren das städt. Tiefbauamt bereits mit, dass die bestehende Entwässerungsanlage nahezu komplett ersetzt wird, ein entsprechend hoher Befestigungsgrad ist im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Die vorläufig geschätzten Kosten belaufen sich für eine abwassertechnische Erschließung auf ca. 800.000.-€ lt. Mitteilung des städt. Tiefbauamtes.

Das Wasserleitungsnetz ist zur Vermeidung von Verkeimungen vom öffentlichen Netz getrennt. Aussagen zum Zustand der Leitungen und Kanäle sind ohne nähere Untersuchungen nicht möglich.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellte das Plangebiet ursprünglich noch als „Sonderbaufläche Bund" dar. Deshalb wurde aktuell der Flächennutzungsplan parallel zum o. g. Bebauungsplanverfahren geändert und in diesem Bereich zukünftig als „Wohnbaufläche" dargestellt.
Der Bebauungsplan für das Plangebiet „Südwestlich Medicusstraße" (Nr. 4/6) wurde folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Auch der Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche Bund" dar. Da er allerdings innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile" keinerlei Rechtswirkung entfaltet, ist dies für die Bebauungsplanung unerheblich.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Am 14.05.2007 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan für das Plangebiet „Südwestlich Medicusstraße" aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 4/6).

Das Bebauungsplanverfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Grundfläche der Bebauung weniger als 20.000 m² umfasst: Die durch Gebäude befestigten Grundflächen, die gemäß Bebauungsplanentwurf in den ausgewiesenen Baufenstern möglich sind, betragen ca. 17.315 m²; mit befestigten Stellplatzflächen / Garagen- und Tiefgaragen-Anteilen ergeben sich ca. 23.000 m² (Schwellenwert 20.000 m²). Von einer „Umweltprüfung" kann aufgrund der durchgeführten Vorprüfung (Screening) abgesehen werden, weil durch das Bebauungsplanaufstellungsverfahren keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 2 zum BauGB zu befürchten sind. So sind z. B. keinerlei Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Denkmäler betroffen; auch begründet die Bebauungsplanung keine Zulässigkeit für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch die Stellungnahmen der beteiligten, zuständigen Behörden lassen erkennen, dass durch die Bebauungsplanung bedingte erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten sind.

Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§ 13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB), ebenso sind Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtbar.

3.4 Aktuelles Planungsrecht

Das bebaute und voll erschlossene Plangebiet zählt zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil", der den Charakter eines (allgemeinen bzw. reinen) Wohngebietes trägt. Planungs- und Baurecht besteht im Sinne des § 34 BauGB.

Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzen unmittelbar die Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne an das Plangebiet an:

- Nördlich: Bebauungsplan „Medicusstraße" Gebiet zwischen Würzburger Straße, Schoberstraße, Medicusstraße und Reigersbergerstraße (Nr. 4/7): Der Bebauungsplan ist seit dem 17.08.2001 rechtskräftig.

- Westlich: Bebauungsplan „Nordwestlich Spessartstraße" Gebiet zwischen Medicusstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und der Ringstraße (Nr. 4/6a): Der Bebauungsplan ist seit dem 14.01.2005 rechtskräftig.
- Südwestlich: Bebauungsplan „Südwestlich Mattstraße" Teilbereich der ehemaligen Fiori-Barracks, zwischen Mattstraße, südöstliche Begrenzung, Schweinheimer Straße und Spessartstraße (Nr. 4/5a): Der Bebauungsplan ist seit dem 16.07.1999 rechtskräftig.
- Südlich: Bebauungsplan „Verlängerte Mattstraße" Gebiet zwischen verlängerter Mattstraße, östlicher Begrenzung, Rhönstraße, westlicher Begrenzung und südöstlicher Grundstücksgrenze der Bebauung an der Christian-Schad-Straße (Nr. 4/5c): Der Bebauungsplan ist seit dem 20.10.2000 rechtskräftig, die letzte Änderung ist seit dem 29.08.2008 rechtskräftig
- Südöstlich: Bebauungsplan Würzburger Straße, Hockstraße, südlicher Begrenzung und Schoberstraße (ehemalige Smith-Kaserne)" (Nr. 4/4): Der Bebauungsplan ist seit dem 19.03.1999 rechtskräftig, die letzte Änderung ist seit dem 26.01.2007 rechtskräftig.

4 Erläuterung der planerischen Konzeption, Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Übergeordnete Planungsziele

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsziele für die Entwicklung der „Spessart-Gärten" zu Grunde:

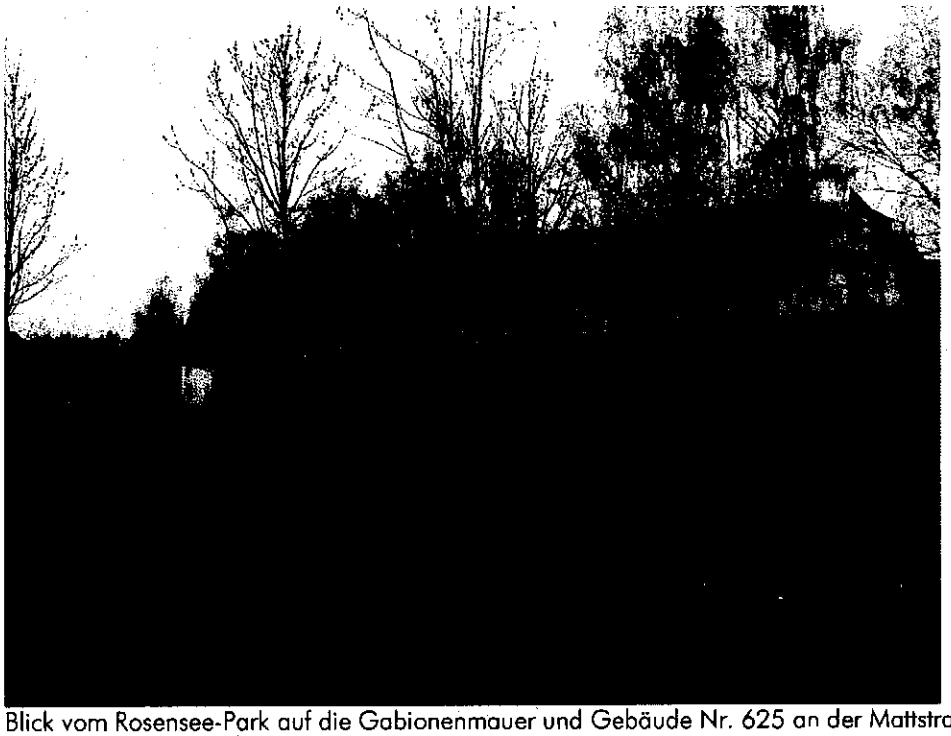
- Im Plangebiet sollen Flächen für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau (Neubau und Bestand) zwischen Spessart- und Schoberstraße bzw. Medicus - und Mattstraße geschaffen werden.

- Der ca. 6 ha große Stadtraum des ehemaligen US-Wohnquartiers ist – unter Berücksichtigung eines Teils der bestehenden und verwertbaren Bausubstanz – städtebaulich neu zu ordnen. Durch ein räumliches Ineinandergreifen von Neubau und Bestand soll ein neuer Akzent im Gebiet um den Stadtgarten Rosensee gesetzt werden. Es soll Wohnungsbau in Form von „Reinen (WR)" bzw. „Allgemeinen Wohngebieten (WA)" mit gut durchgrünten Frei- und Gartenflächen realisiert werden. Störender Fremdverkehr soll aus dem Gebiet herausgehalten werden; daher wird z. B. die Mattstraße im südwestlichen Bereich für den direkten Fahrverkehr zur Spessartstraße unterbrochen und nur für Fußgänger und Radfahrer als Durchquerungsmöglichkeit offen gelassen. Gleiches gilt für die Medicusstraße im südöstlichen Abschnitt. Stellplatzbereiche für den Besucherverkehr sind insbesondere am Rande des Wohnquartiers angeordnet. Der innere Anliegerweg „In den Spessart-Gärten", der die geplanten mehrgeschossigen Punkthäuser (Stadtvillen) perlschnurartig verbindet, dient ausschließlich den Anliegern als Erschließungsweg und ist darüber hinaus nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge befahrbar.

- Die unterschiedliche Bebauungsstruktur soll heutigen Wohnungsansprüchen bei einem breiten Mix von Wohnungsgrößen genügen und bedarfs- und marktgerecht entwickelt werden. Folglich soll in diesem innenstadtnahen Areal ein breites Spektrum an Wohnformen (z. B. neben Geschossbauten und Reihenhäusern auch Kettenhäuser in halboffener Bauweise oder Doppelhäuser) mit hoher Aufenthaltsqualität bei vergleichsweise hoher Dichte bereitgestellt werden.
Beispielhaft seien hierfür die beiden „besonderen Wohnformen" entlang der Schoberstraße genannt, eine Kombination von mehrgeschossigem Gebäudebestand (III+D) mit zugeordneten Neubauten (II+D) und einer gemeinsamen Tiefgarage unter einem Wohnhof. Vorstellbar ist in dieser Lage auch eine Einrichtung für Betreutes Wohnen.
Es sollen großzügige Wohnungen für Familien, Wohnungen mit kleinen bis mittleren Wohnungsgrundrissen, generationsübergreifende Wohnformen, Sonderwohnformen (z. B. seniorengerechte Wohn-/ Hauseinheiten) sowie die Möglichkeiten zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort geschaffen werden.

- Wesentliches Element der Planungsaufgabe ist die Verzahnung des neuen Wohnquartiers mit dem Rosenseepark und um eine optimale „Durchlässigkeit" untereinander zu erzielen; daher soll die am Parkrand vorhandene überhohe Gabionenmauer in ihrer Höhe wesentlich reduziert werden, ein vollständiger Rückbau ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die noch bestehende Querriegelbebauung südwestlich der Mattstraße muss aufgrund ihrer starken Trennwirkung zum Stadtgarten entfallen. Die an dieser Stelle geplanten vier mehrgeschossigen Punkthäuser – positioniert in hervorragender Parklage und Orientierung – sind Abbild für ein hochwertiges „Wohnen in den Spessart-Gärten" und erlauben gleichzeitig eine räumliche Öffnung und Durchquerungsmöglichkeit für das gesamte Wohngebiet.



Blick vom Rosensee-Park auf die Gabionenmauer und Gebäude Nr. 625 an der Mattstraße

Blick nach Osten über „Grünachse" (Baumallee) Ecke Mattstraße in die Schoberstraße

4.2 Vorläufige Konzeption des Bebauungsplanvorentwurfs in zwei Varianten

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde auf Beschluss des Stadtrates am 01.03.2010 vorläufig zunächst in zwei Varianten erarbeitet, um auf dieser Grundlage die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen. Variante 1 und Variante 2 – die eine „Auflockerung" der Reihenhauszeilen vorsieht – basieren beide auf dem Grundkonzept des ursprünglichen Masterplans, sie unterscheiden sich aber voneinander in Bezug auf die Bou- und Wohndichte. Ein Erhalt aller Bestandsgebäude wurde durch den Stadtrat abgelehnt.

Beiden Varianten bleibt das Grundgerüst der Bebauung und der Haupterschließung erhalten, d. h. entlang der Schober-, Lautenschläger- und Spessartstraße werden insgesamt 8 gebietsprägende 3- bzw. 4-geschossige Bestandsgebäude (mit künftigem Dachausbau) als erhaltenswert übernommen.
Längs der Schoberstraße werden diese in eine neue Wohnform, dem sogenannten „Wohnhof" einbezogen, um den sich unterschiedliche Wohnungstypen gruppieren können:

Ein Bestandsgebäude, hierzu eine vorgelagerte, leicht abgeneigte Reihenzeile in Form von einer Reihen- oder Kettenhausbebauung und ein neues Punkthaus in Form von Geschosswohnungsbau mit 2-3 Wohnungen pro Etage. Darunter ist eine gemeinsame Tiefgarage anzuordnen.
Die Punkt- bzw. „Stadthäuser" setzen sich von der Schoberstraße bis hin zur Spessartstraße fort. Sie sind in einem „inneren Grünband" perlschnurartig eingebettet und durchgehend über eine verkehrsberuhigte Erschließung (Anwohner, Fuß- und Radverkehr) angebunden, die sich teilweise platzartig aufweitet und einen Kinderspielplatz umfassen soll. Das Grünband ist durch Fußwege an die andere Bebauung angebunden. Zwischen den Bestandsgebäuden und den viergeschossigen Punkthäusern, d. h. entlang der Mattstraße und der Medicusstraße, sind Einfamilienhäuser geplant. Zum Rosenseepark schaffen 4 neue, mehrgeschossige Punkthäuser die Verzahnung zwischen neuem Quartier und Park.

- In **Variante 1** vom 02.11.2009 werden insgesamt 8 Bestandsgebäude entlang der Schober-, der Lautenschläger- und der Spessartstraße erhalten und umgebaut, längs der Spessartstraße sind die beiden ersten Bestandsgebäude bereits saniert / umgenutzt bzw. werden gerade umgebaut. Zwischen der Schober – und der Spessartstraße sind in dem Grünband insgesamt 7 Punkthäuser aufgereiht. Ein Punkthaus wurde gegenüber dem Masterplan zugunsten dem Erhalt einer erhaltenswerten und ortsbildprägenden Platane an der Schoberstraße zurückgenommen.
- Nach Abbruch des überlangen US-Gebäudebestandes – in der GRÜNACHSE liegend – wird das neue Wohngebiet „Spessart-Gärten" mit 4 Punkthäusern aufgrund seiner aufgelösten, offenen Bebauung als transparent wirkender Übergang zum Park „Rosensee" hin räumlich geöffnet.
- Auf eine Reihenhauszeile an der Mattstraße wird verzichtet (Reduzierung um sechs Häuser), an die Stelle des Erschließungsweges tritt ein Fußweg.
- Längs der Mattstraße und der Medicusstraße sind insgesamt 54 Einfamilienhäuser in Form von Reihen- oder Kettenhäusern geplant. Zum „Rosenseepark" wird die Bebauung durch vier Punkhäuser geöffnet.

- In **Variante 2** vom 01.08.2009 wird auf ein weiteres 5-geschossiges Punkthaus im „inneren Grünband" verzichtet, so dass dort nur noch insgesamt 6 Häuser vorgesehen sind. Ihre Grundfläche und ihre Platzierung sind in Bezug auf Variante 1 etwas variiert.
- Auf eine Reihenhauszeile (6 Häuser) entlang der Mattstraße wird verzichtet, an Stelle des Erschließungsweges tritt ein Fußweg.
- Die inneren, zeilenartigen Baufenster an den neuen Planstraßen werden von Reihenhausgruppen zu Doppelhäusern aufgelöst (Reduzierung um 6 Häuser).
- Am Wohnhof Ecke Schoberstraße / Mattstraße wird die Reihenhauszeile um 2 Häuser verlängert. Wege, Zufahrten und Stellplätze werden teilweise verändert angeordnet und dimensioniert.
- Das Punkthaus am südöstlichen Ende der Medicusstraße „wandert" nach Innen.
- Die Festlegungen der GFZ werden teilweise von 1,6 auf 1,2 reduziert.
- Die Geschosszahl der Reihenhauszeile am nordöstlichen Ende der Medicusstraße wird um ein Geschoss vermindert (II + Dach statt III + Dach)...

Auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen / Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (der Plan-Aushang erfolgte im Stadtplanungsamt / Rathaus in der Zeit vom 12.07.2010 bis einschließlich 02.08.2010) bzw. der Behörden (die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2010 bis zum 20.08.2010 beteiligt) wurde der Bebauungsplanentwurf weiterentwickelt und präzisiert.

4.3 Der aktualisierte Bebauungsplanentwurf vam 18.01.2010

Aus den beiden Vorentwurfsvarianten resultierte nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden der Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2010, der sich weitgehend am Konzept der o. g. Variante 1 orientiert.
Dieser wurde vom Stadtrat am 18.11.2010 (PVS) und am 06.12.2010 (Plenum) zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens beschlossen und ist inhaltlich im Wesentlichen durch nachfolgende zeichnerische und textliche Festsetzungen definiert gewesen. Nach der „öffentlichen Auslegung" hierzu wurden die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens gemäß Bericht vom 14.02.2011 festgehalten. Sofern die vorgebrachten Anregungen berücksichtigt werden konnten, wurden sie entsprechend in den „Bebauungsplanentwurf / Stand vom 14.02.2011 und Begründung gleichen Datums " zum Satzungsbeschluss am 14.03.2011 eingebracht:

4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines (WA) und Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet lässt vornehmlich Gebäude zu, die Wohnzwecken dienen; es können in den umgebauten Bestandsgebäuden und in Neubauten entlang der Schober-/ Matt-/ Medicus-/ Lautenschläger- und Spessartstraße im Bedarfsfall auch Läden zur Versorgung des Gebietes, wie beispielsweise ein Bäcker oder auch Anlagen für soziale Zwecke, wie beispielsweise ein Kindergarten im Sinne des § 4 BauNVO zugelassen werden. Auch die Nachbarschaft zur Hochschule Aschaffenburg kann hier einen Bedarf zur Ansiedlung von (kleineren) wohnverträglichen Dienstleistungsbetrieben begründen; umgesetzt wird deshalb das Planungsziel durch die Festsetzung „WA= Allgemeines Wohngebiet" an den Haupterschließungsstraßen. Gebietsunverträgliche Nutzungen, z. B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, sind ausgeschlossen. Im Gebietsinneren ist nur die reine Wohnnutzung bzw. Nutzungen im Sinne des § 3 BauNVO zugelassen.
- Das Maß der baulichen Nutzung umfasst in Bezug auf die Bestandsgebäude 3 bis 4 Vollgeschosse (III + D = Dachgeschoss als Vollgeschoss), die geplanten Punkthäuser im „inneren Grünband" 4 bis 5 Vollgeschosse sowie die geplanten Punkthäuser zum Park 4 bis 5 Vollgeschosse (IV, IV-V als Staffelgeschoss, V), die geplanten Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser 2 bis 3 Vollgeschosse (II-III). Die Höhenentwicklung der Gebäude ist aus der Umgebung abgeleitet und soll sich davon nicht abheben.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Quartier mit 0,4 festgesetzt. Eine höhere Versieglung soll vermieden werden.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Quartier mit 1,2 festgesetzt und orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO; überhohe Baudichten sind ausdrücklich nicht gewollt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise:

- Die Bauweise ist so geregelt, dass je nach Gebäudetyp eine offene (in erster Linie bei Einfamilienhäusern wie Doppelhäusern, Reihenhäusern und Punkthäusern), eine geschlossene (bei Bestandsgebäuden oder eine halboffene Bauweise (abweichende Bauweise z. B. bei Kettenhäusern, die einseitig an Grundstücksgrenzen angrenzen) festgesetzt wird.
- Die Baukörper-Entwicklungen sind durch Baugrenzen (Baufenster) bestimmt und u. a. mit ausreichender Abstandsflächenrelevanz festgesetzt. Die „Baugrenzen" regeln daher abschließend den Gebäudeabstand, die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächenregelungen) wird im Bebauungsplan daher nicht angeordnet.

- Eine geringe Erweiterung der Penthouse-Geschosse (4. OG) wird bei den Stadtvillen im WR 9 und WR 10 für eine flexible Grundrissgestaltung zugelassen; die dazu getroffene Festsetzung, die ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Seite zulässt, gewährleistet jedoch, dass keine überhohen und unverträglich massigen Baukörper entstehen, die den städtebaulichen Rahmen sprengen.

4.3.3 Verkehrsflächen, Erschließung und Parken:

- Die verkehrliche Haupterschließung der „Spessart-Gärten" erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen Schober-, Lautenschläger-, Spessart-, Medicus- und Mattstraße.
- In der unteren Mattstraße wird eine Trennung des bisherigen Straßenverlaufes vorgenommen, um gebietsfremde „Schleichverkehre" aus den Wohnquartieren fernzuhalten. Nur der Fuß- und Radweg wird zur oberen Mattstraße fortgesetzt und bleibt als schnelle Verbindung von / zur Innenstadt über „Grünbrücke und GRÜNACHSE".
- Dazu kommt mit dem „inneren Grünband" eine neue, jedoch mehr interne Nord-Süd-Verbindung entlang der Punkthäuser „An den Spessart-Gärten" in der neugestalteten Innenlage, wenn dort Bestandsgebäude teilweise abgebrochen werden. Dies schafft räumliche Transparenz und Kommunikation zwischen den Quartiersabschnitten z. B. mit abwechslungsreichen Platzweitungen.
- Diese neue „innere Verbindung" soll gemäß Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich" – anders als die bestehenden Straßen – nur als Anwohnerstraße sowie als Fuß- und Radweg genutzt werden.
- Die Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser werden ebenfalls über verkehrsberuhigte Wohnwege, die quartiersbezogenen Planstraßen A bis E, erschlossen.
- Im Bereich der Haupterschließungsstraßen werden in genügender Anzahl Besucher-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten.
- Die privaten Stellplätze werden zunächst ebenerdig – teils auch auf separaten Grundstücksflächen, die eigens für Stellplätze parzelliert werden – in unmittelbarer Zuordnung zu den „Wohneinheiten" in entsprechend großer Anzahl nachgewiesen:
- Z. B. für die Sonder-Wohnnutzung entlang der Schoberstraße werden Stellplätze entweder in Tiefgaragen unter den Wohnhöfen oder auf den ebenerdigen Stellplatzflächen in den Vorgartenbereichen angeboten.
- Für die Punkthäuser entlang des „inneren Grünbandes" und die zum Rosenseepark gelegenen Baukörper werden private Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen hergestellt.
- Für die Bestandsgebäude sowie die Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser werden die Stellplätze ebenerdig auf dem Grundstück oder in Verbindung mit dem Grundstück auf einer Stellplatzanlage geschaffen.

4.3.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Der Grundstückseigentümer (BIMA) beabsichtigt, mit der AVG ein ökologisches Energiekonzept zur Nahwärmeversorgung umzusetzen. Hierfür sind dezentrale Versorgungsstationen mit entsprechend großzügiger Fläche erforderlich. Der Bebauungsplan sieht daher im Plangebiet drei solcher Standorte vor.
Bei der baulichen Gestaltung der „Station" wird Wert auf das äußere Erscheinungsbild (Architektur) gelegt; ggf. sind für diese technischen Einrichtungen Unterkellerungen vorzunehmen, um keine übergroßen, störenden „Fremdkörper" im städtebaulichen Gesamtbild zu erhalten. Auf eine intensive Eingrünung ist ebenfalls zu achten und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu fordern.
Ein Standort für eine Trafostation ist im Eckbereich Medicus-/ Schoberstraße vorgesehen.

4.3.5 Feuerwehrbereitschaft / Brand- und Katastrophenschutz

Da im Baugebiet künftig Gebäude der Gebäudeklasse 4 nach BayBO zugelassen sind, ist es notwendig, dass alle Erschließungsstraßen zu diesen Gebäuden zum Aufstellen von Hubrettungsfahrzeugen geeignet sind. Bäume und Begrünung sind so anzupflanzen, dass der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen nicht behindert wird. Auch die Erschließung von Gebäuden der Bauklasse 1 und 2 nach BayBO für den Feu-

erwehreinsatz ist möglich und damit berücksichtigt. Die Erfordernisse für Feuerwehrzufahrten und – aufstellflächen werden u. a. mit entsprechenden Flächenvorhaltungen (z. B. räumliche Einordnung von Feuerwehrzufahrten) im Bebauungsplan berücksichtigt. Endgültige Festlegungen hierzu sind aber erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

4.3.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan regelt relativ detailliert die Grünordnung. Bei Realisierung der Planung entsteht bzw. verbleibt ein durchgrüntes Wohngebiet. Drei Großbäume werden mit einer Erhaltungsbindung versehen. Die erhaltenswerte Platane an der Schoberstraße bleibt unangetastet und wird mit ausreichender, öffentlicher Grünfläche umgeben. Erhaltungsfestsetzungen werden darüber hinaus für den prägenden Großbaumbestand entlang der Spessartstraße und der Mattstraße ausgesprochen. Der Baumbestand entlang der Mattstraße wird in östlicher Richtung alleeortig ergänzt und unterstreicht die Funktion der GRÜNACHSE bis hin zur Brentanoachse. Der Birkenhain an der Grenze zum Stadtgarten „Rosensee" wird über eine Pflanzbindung in größeren Teilen gesichert. Neu festgesetzt werden ca. 40 Bäume im öffentlichen Straßenraum sowie 50 neue Bäume auf den Baugrundstücken, die im Wesentlichen private Stellplätze einfassen. Entlang der Planstraße „An den Spessart-Gärten" und der Planstraße C werden lineare Heckenstrukturen vorgesehen. Zwei kleinere öffentliche Grünflächen entstehen im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und als Einfassung der großen Platane an der Schoberstraße.

Blick in die Schoberstraße auf den schützenswerten Baum, die „große Platane" am südlichen Punkt des „Inneren Bandes" – An den Spessart Gärten

4.3.7 Immissionsschutz

Entlang der Medicusstraße können sich evtl. Störungen durch gewerblichen Nutzungsbestand (z. B. Massari-Messer-Schleiferei und Kaufland-Anlieferung ...) auf die gegenüberliegende, heranrückende Wohnnutzung negativ auswirken. Die Gebietseinstufung mit einer WR-Kategorie im Bereich Medicusstraße ist daher nicht empfehlenswert, sondern sie wird mit einer WA-Nutzung klassifiziert und damit gebietsverträglich geregelt. Was entsprechend mit den Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan beachtet wird.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung die Eisengießerei der Fa. Linde. Mit einer Geruchsbelästigung sei zu rechnen, wie hin und wieder aus dem benachbarten Gebiet (B-Plan Nr. 4/6a) je nach Windrichtung mitgeteilt und daraufhin seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde signalisiert wurde. Aus der Medicusstraße dagegen kamen bisher noch keine Beschwerden, so wiederum einschränkend die Behörde. Im Bebauungsplan wird trotzdem vorsorglich ein entsprechender Hinweis übernommen.

4.3.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

Die Versorgung mit Trink-, Lösch- und Leitungswasser ist durch den Anschluss an die öffentlichen Erschließungsanlagen der benachbarten Wohnquartiere etc. hinreichend sichergestellt.

Im Zusammenhang mit der Thematik „Oberflächenwasserbeseitigung / Mischwasserbehandlung" wird eine separate Ableitung von Niederschlagswasser über die „Entwässerungsmulde" am Übergang zum Park „Rosensee" im Bereich der mehrgeschossigen Punkthochhäuser angeboten.

4.3.9 Flächen zur Begründung von Geh- / Fahr- und Leitungsrechten

Die AVG wird ein neues Wasserleitungs- und Gasleitungsnetz aufbauen, da der Altbestand nicht übernommen werden kann. Gleiches gilt für verlegte Kabel des Nieder- und Mittelspannungsnetzes, die größtenteils ausgetauscht werden müssen.
Das städt. Tiefbauamt signalisiert, dass die Entwässerungsanlage komplett ersetzt wird. Allerdings ist hiervon der erst vor wenigen Jahren eingebrachte Bestandskanal (DN 1400) in der Mattstraße ausgenommen. Der in einem Teilabschnitt geplante Rückbau der Mattstraße – bis auf den durchgehenden Rad- und Fußweg – ist nur an der Oberfläche möglich. Die vorhandenen Ver-/ Entsorgungsleitungen im Untergrund müssen aus wirtschaftlichen (Kosten-) Gründen erhalten bleiben. Die davon berührten Baugrundstücksflächen dürfen daher <u>nicht bebaut</u> (auch nicht mit Nebenanlagen o. ä.!) oder mit Bäumen bepflanzt werden.
Eine entsprechende Flächensignatur für die Sicherung von Leitungsrechten ist auf den künftig privaten Flächen im Bebauungsplan eingetragen.
In den Kaufverträgen an potentielle Investoren sind hierzu zusätzlich eigens Vereinbarungen (Vermerke etc.) zu treffen.
Im Bereich der beiden realisierten Wohnbau-Projekte an der Spessartstraße sind ebenfalls Leitungsrechte für den Bedarf von Ver-/ Entsorgungsleitungen im Bebauungsplan auf den teilweise privaten Flächen untergebracht.

4.3.10 Altlasten, abfallrechtliche Relevanz künstlicher Auffüllungen, Umgang mit Munitionsfunden:

Beim Plangebiet handelt es sich um eines der Ziele von Bombenabwürfen im Zweiten Weltkrieg.
Hinsichtlich des Umgangs mit Munitionsfunden wird daher auf das Merkblatt des Bayer. Staatsministeriums des Innern über Fundmunition vom 01.10.2006 und die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15.04.2010 (AllMl Nr.5/20110) hingewiesen.
Nach Aktenlage wurde von der Tauw Lubag GmbH, Niederlassung Würzburg, eine Phase-I-Untersuchung (historische Recherche) durchgeführt. Da es sich bei der Liegenschaft um eine ehemalige Wohnsiedlung handelte, wurde das Gefährdungspotential als relativ niedrig angesehen. Insgesamt wurden 5 kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) und 14 kampfmittelverdächtige Flächen (KMVF) ermittelt. Es handelt sich bei den KVF um vier Lagerstätten für Heizöl (im Keller von Gebäuden) sowie die Abwasserkanalisation und bei den MKV um verfüllte Bombentrichter aus dem Zweiten Weltkrieg. Gefordert wird in diesem Zusammenhang, dass diese Verdachtsflächen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind; dies wurde so vorgenommen. Im Rahmen der Geländeumnutzung und der damit verbundenen Erdarbeiten müssen die in diesen Bereichen gelegenen KMVF z. B. rückbaubegleitend entspre-

chend untersucht werden (siehe u. a. Mailergänzung vom 18.10.10 – H. Schlichthaber / Wasserwirtschaftsamt). An eine ursprünglich „Orientierende Untersuchung im Sinne der Bodenschutzgesetze aller KMVF ist dabei nicht gedacht (vgl. Mail / Schreiben vam 11.02.2008).

Die belasteten Böden sind im Zuge von Baumaßnahmen zu beproben und ggf. zu sanieren.

5. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzende Regelungen und Vereinbarungen (z. B. zur neuen öffentlichen Straßen- / Wegeaufteilung / Kinderspielplatzfläche / erforderliche Flächenabtretungen, zur Bauabschnittsbildung der einzelnen Wohnquartiere, zur Abbruchregelung des Bestandes, zur Gewährleistung von qualitätsvollen Erschließungsmaßnahmen / Planung / Bauzeiten / Bau und Kosten-Abrechnungen, Umsetzung eines Nahwärmekonzeptes, zum Parken im öffentlichen Raum, zur Forderung von Varianten der Fassadengestaltungen, zur Freiraumgestaltung etc.) insbesondere zwischen der Stadt Aschaffenburg und dem Eigentümer, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

6. Planungsfolgen

6.1 Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig im Eigentum der BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben); bestehende Straßenverkehrsflächen gehören der Stadt Aschaffenburg.

Eine Baulandumlegung ist zur Bildung von Baugrundstücken oder von Erschließungs- und Bauabschnitten nicht erforderlich.

6.2 Kostengruppen

Bei der Entwicklung des Baugebiets fallen Kosten an, die gemäß der jeweils geltenden Vorschriften (anteilig) durch den / die begünstigten Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Dazu zählen z. B. folgende Kostengruppen:

- Erschließungskosten: Refinanzierung nach Erschließungsbeitragsrecht, sofern nicht durch Erschließungs- oder städtebaulichen Vertrag anderweitig geregelt.

- Grundstücksentwässerung: Beiträge nach Maßgabe der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (EWS-BGS)

7. Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes	14.05.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.02.2008
Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	01.03.2010
Beteiligung der Behörden (TöB) und der städtischen Dienststellen und Ämter	09.07.2010 – 20.08.2010

...

Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	09.07.2010
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	12.07.2010 – 02.08.2010
Bericht über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (TöB) sowie der städtischen Dienststellen und Ämter	18.10.2010
Zustimmungs- und Auslegungsschluss Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	06.12.2010
Beteiligung der Behörden (TöB) und der städtischen Dienststellen und Ämter	27.12.2010 – 11.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.12.2010
Durchführung der öffentlichen Auslegung	27.12.2010 – 28.01.2011
Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung	14.02.2011
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	14.03.2011
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	18.03.2011

Stadt Aschaffenburg

Stadtplanungsamt, 14.02.2011

Dirk Kleinerüschkamp Amtsleitung	Michael Bolch SGL / Bauleitplanung	Franz-Josef Heller SB / Bauleitplanung