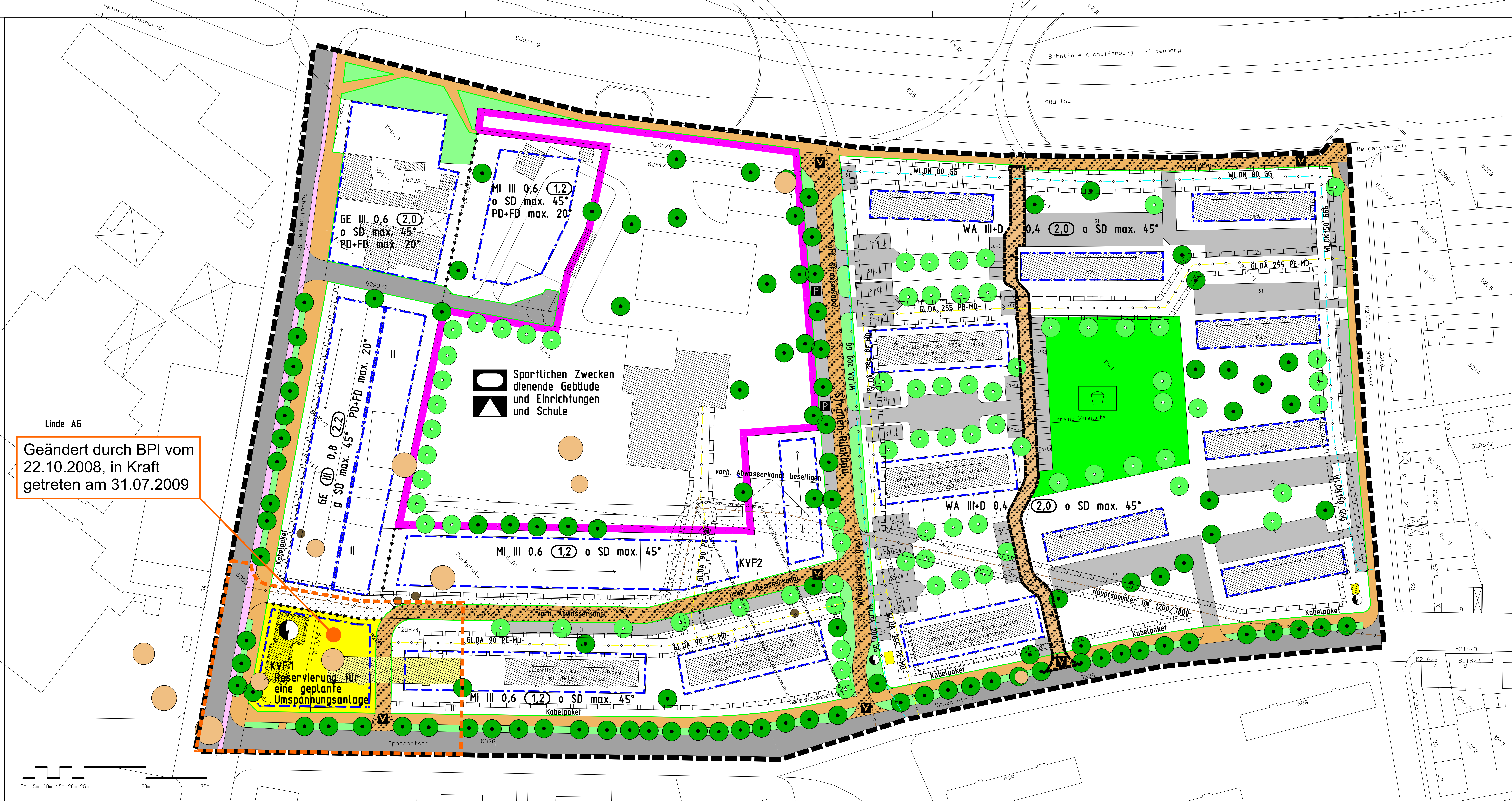




Linde AG
Geändert durch BPI vom
22.10.2008, in Kraft
getreten am 31.07.2009

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit den Emmissionen eines Mi-gebietes
Ausgeschlossen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Verkaufsfläche für Einzelhandel wird auf 200 m² je Grundstück beschränkt. Ausstellungsfläche ist nur im Zusammenhang mit Einzelhandel und innerhalb von Gebäuden zulässig.
Verkaufsflächen für Lebensmittel mit einer Verkaufsflächengröße bis zu 800 m² sind ausnahmsweise dann zugelassen, wenn dadurch keine Verschlechterung der Immissionswerte im WA-Gebiet zu erwarten ist.
Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausgeschlossen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandel für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsflächengröße von 200 m² ist zugelassen.
Imbistuben und Verkaufsstände außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
z.B. **0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. **III+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf
z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen.**
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdisch Wasserleitung
- unterirdisch Gasleitung
- unterirdisch Abwasserkanal
- Elt.-Leitungen
- Kabelpaket

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

- Angepflanzte Bäume (symbolische Angaben der Baumstandorte)
- Vorhandener und zu erhaltenswerter Baumbestand
- vorgeschlagene Pflanzliste:
Bäume I. Ordnung:
Bergahorn
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea
Betula pendula
Tilia cordata
Juglans regia
Bäume II. Ordnung:
Hainbuche
Cornus betulus
Acer compestre
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der AVG und der Stadt Aschaffenburg belastete Flächen (links und rechts der Leitungsachsen jeweils 3,00m Schutzstreifen).
- Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Aschaffenburg zu belastende Flächen

Festsetzungen durch Text Planungsrechtliche Festsetzungen

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Durch geeignete Grundrildarstellung sind die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume auf der Lärmabgewandten Seite der Schweinheimer Straße anzuordnen. Fenster der Lärmschutzklasse III mit einem Schalldämmmaß von 37 dB sind im vorgenannten Bereich einzubauen. Die der Schweinheimer 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 gewahrt ist. Vorbauten und Erker dürfen die Baugrenze und die Baulinie bis zu 0,75 m überschreiten.
- Telekommunikationsleitungen
- Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.
- Örtliche Bauvorschriften**
- Hauptfirstrichtung
- PD+FD max. 20°** Pultdach u. Flachdach, Dachneigung max. 20°
- SD max. 45°** Satteldach, Dachneigung mind. 20°, max. 45°
Bei zwingenden Grenzanbau ist die Dachneigung und Dachform des angrenzenden Gebäudes maßgebend.

Nachrichtliche Übernahme

- Bodenfunde
- Bei Erdarbeiten aufzufunde Bodenaltertümer müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufzufundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Kennzeichnungen**
- Kontaminationsverdachtsflächen
- Kennzeichnung KVF - Nr.1
Umgrenzung von Flächen, die mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoff) belastet sind, und möglicherweise schädliche Bodenverunreinigungen in Form von polychlorierte Biphenyle (PCB) aufweisen können.
Im Falle von Nutzungsänderung oder Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen sind Bodenerkundungen sowie abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.
- Kennzeichnung KVF - Nr.2
Im Falle von Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereiche sind abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.
- Ehemalige Bombenrichter und Blindgänger
- Punktförmige Darstellung der Blindgänger- Verdachtspunkte
- Kreisförmige Darstellung für Einschlagrichter
- Im Falle von Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereiche sind abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.
Im Falle von Aushubmaßnahmen ist eine ständige Kompatibelüberwachung des Aushubs notwendig.

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude und Garagen
- abzubrechendes Hauptgebäude
- Maße
- aufgegebene Straßenfläche
- Private Verkehrsfläche und Stellplätze
- St
- Flächen für Stellplätze
- TG
- Flächen für Tiefgaragen
- Ca-Ga
- Flächen für Carports und Garagen
- St-Ca
- Flächen für Stellplätze und Carports
- Geruchsbelastungen im MI-Gebiet aus dem Industriebetrieb Linde AG die unterhalb der Grenzwerte des TA-Luft liegen, verursachen keinen Anspruch auf Schutzmaßnahmen.

Entschädigungsansprüche im WA-Gebiet durch Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funktlig, usw. durch den Eisenbahnbetrieb können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 333, BayRS 2132-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) 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, 11.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 09.09.2003 in der Zeit vom 24.11.2003 bis 15.12.2003 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2003 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 09.09.2003 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 19.12.2003.

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.01.2004 wurde mit Begründungsentwurf vom 12.01.2004 in der Zeit vom 15.03.2004 bis einschließlich 16.04.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 05.03.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplanentwurf vom 07.06.2004 wurde mit Begründungsentwurf vom 07.06.2004 in der Zeit vom 30.08.2004 bis einschließlich 13.09.2004 gem. § 3 Abs. 3, Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. In der Bekanntmachung vom 20.08.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 08.11.2004 den Bebauungsplan vom 07.06.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 07.06.2004 gebilligt.

Aschaffenburg, 11.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14.01.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Döbergr. 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, 14.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog

Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet "Nordwestlich Spessartstraße" zwischen Medicusstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und Ringstraße

Referat für Stadtentwicklung

Kofler

Sachbearbeiter Datum Geändert Maßstab B-Plan
Bubenzer/Lingke 09.09.2003 12.01.2004 07.06.2004 1:500 **4/6a**

H/B = 890,0 / 1455,0 (1:20m)
Stand 31.01.2005
Altplan

BEGRÜNDUNG

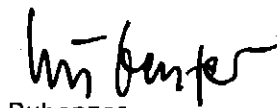
zum

**Bebauungsplan für das Gebiet „Nordwestlich Spessartstraße“ zwischen
Medicusstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und der Ringstraße
(Nr. 4/6a)**

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 15.01.2004 / 07.06.2004

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, die bisher ausgegrenzten Wohn-Areas in das Stadtgefüge integriert werden.
- vorhandene Grünräume und Bezüge zum Stadtkern können intensiver vernetzt werden.
- Wohnungen und Arbeitsplätze verknüpfen sich in gut erreichbarer Lage zur Innenstadt miteinander.
- die vorhandene Infrastruktur kann angemessen ergänzt werden.

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 je zur Hälfte als Sonderbaufläche „Bund“, bzw. als Wohnbaufläche dargestellt.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Das Quartier ist überwiegend bebaut und ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung einem Innenbereich nach § 34 BauGB gleichzusetzen.

II. Bestandsbeschreibungen

II.1 Größe und Lage

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

II.2 Bodenverhältnisse und Topographie

Von der tangierenden Spessartstraße fällt das Gebiet zur Innenstadt hin ab.

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

II.3 Erschließung und Verkehr

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

Die Schweinheimer Straße ist eine der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet, während die Spessartstraße als Sammelstraße mit einer Tempo 30-Begrenzung eingestuft wird.

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

II.4 Nutzung

Intensive Wohnnutzung, Wohnungs-Leerstand, sowie schulische Nutzung prägen das Gebiet, ergänzt durch stark extensive Stellplatzflächen des gegenüberliegenden Industrie- und Gewerbebetriebes.

II.5 Bebauung und Stadtgestalt

Die Bebauung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Wohnblockbebauung aus den frühen 50er Jahren für Angehörige der US-Streitkräfte.

Entlang der Schweinheimer Straße dominieren die Parkplätze der Fa. Linde das Gestaltungsmerkmal der Straße.

II.6 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut.

Im Bereich des Wohnareals bestehen großzügige Freiflächen mit marginalem Baumbestand.

III. Städtebauliche Bewertung

III.1 Bodenverhältnisse, Altlasten

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

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen.

III.2 Erschließung und Verkehr

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

Ein Defizit an Radwegen bzw. Radwegmarkierungen ist festzustellen.

III.3 Grünstruktur

Der vorhandene marginale Baumbestand ist unter ökologischen Gesichtspunkten größtenteils nicht erhaltenswert.

III.4 Nutzung und Stadtgestalt

Die vorhandene, reine Wohnnutzung im Quartier Mattstraße – Medicusstraße sollte gestärkt und erhalten werden.

Entlang der Spessartstraße bis zur Schweinheimer Straße sind Ergänzungsflächen zur Nahversorgung des umliegenden, größeren Gebietes vorstellbar, auch um einen Konflikt mit dem Industriebetrieb Fa. Linde zu vermeiden.

In der Schweinheimer Straße entfällt die Anbindung der Straße „Zum Schreibersgraben“, die vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf (Schulsportgelände) sorgt für einen durchgehenden „Grün-Eindruck“.

IV. Städtebauliche Ziele

IV.1 Nutzung und Bebauung

Hauptaufgabe des Bebauungsplanes ist es, den städtebaulichen Konflikt des Industriebetriebs Fa. Linde AG mit dem vorhandenen Umfeld dadurch zu lösen, dass dem Betrieb eine geordnete und gestaffelte Nutzungsstruktur gegenübergestellt wird. d. h. bisher vorhandenes Wohnen muss weichen. Dem Schulsportgelände sollen Erweiterungsmöglichkeiten angeboten, der Bedarf an Fläche für Versorgungsanlagen abgedeckt werden. Die vorhandenen Stellplätze bleiben grundsätzlich erhalten.

IV.2 Stadtgestalt

Der Eindruck einer großzügigen Wohnbebauung aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts soll im süd-östlichen Teil des Planquartiers aufgenommen und gestärkt werden.

IV.3 Grünverbindungen

Durch den angestrebten Straßenrückbau der Mattstraße und die dadurch zusätzlich entstehenden Flächen für Straßenbegleitgrün soll der überörtliche Grünzug Brentano-Grün / Rosensee-Stadtgarten / Wendelberg nachhaltig gestärkt werden.

IV.4 Lärmschutz

Eine – im Abstand des Industriegebietes – mögliche Neubebauung im WA-Gebiet hat sich mit den Aufenthaltsräumen nach Süden zu orientieren, um Lärmimmissionen vom Schulsportgelände, der Schweinheimer Straße, Spessartstraße zu mindern.

V. Einzelfestsetzungen

V.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind Regelungen getroffen worden, die ein Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen berücksichtigen.

Entlang der Schweinheimer Straße wird ein Gewerbegebiet mit den Emissionswerten eines Mischgebietes vorgeschlagen, welches sich in die Spessartstraße hineinzieht. Ansonsten sind allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen (GRZ) 0,6
Geschossflächenzahlen (GFZ) 1,6 bis 2,

V.3 Baufluchten, Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In den „Neubauf lächen“ sind die Baufenster großzügig bemessen, während im Bestand keine Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden (Ausnahme: Balkone / Wintergärten, etc.).

V.4 Stellplätze

Die Stellplatzflächen im Plangebiet bleiben erhalten. Für den Neubedarf müssen die entsprechenden Nachweise auf eigenem Grund und Boden, teilweise auch in Tiefgaragen, geführt werden.

V.5 Telekom und Zufahrtsverbot

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

V.6 Lärmschutz

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

VI. **Bodenordnung**

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

VII. **Kosten**

Im wesentlichen sind alle Erschließungsanlagen vorhanden. Die Kosten für die ergänzenden Kanalumbauten mit Straßenumbauten werden auf 300.000 Euro geschätzt. Die Kosten für Niederspannungskabel und Straßenbeleuchtung werden auf 103.000 Euro geschätzt.

VIII. **Umweltauswirkungen**

Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht erwartet.

Aschaffenburg, 12.01.2004 / 07.06.2004
Stadtplanungsamt



Brendler