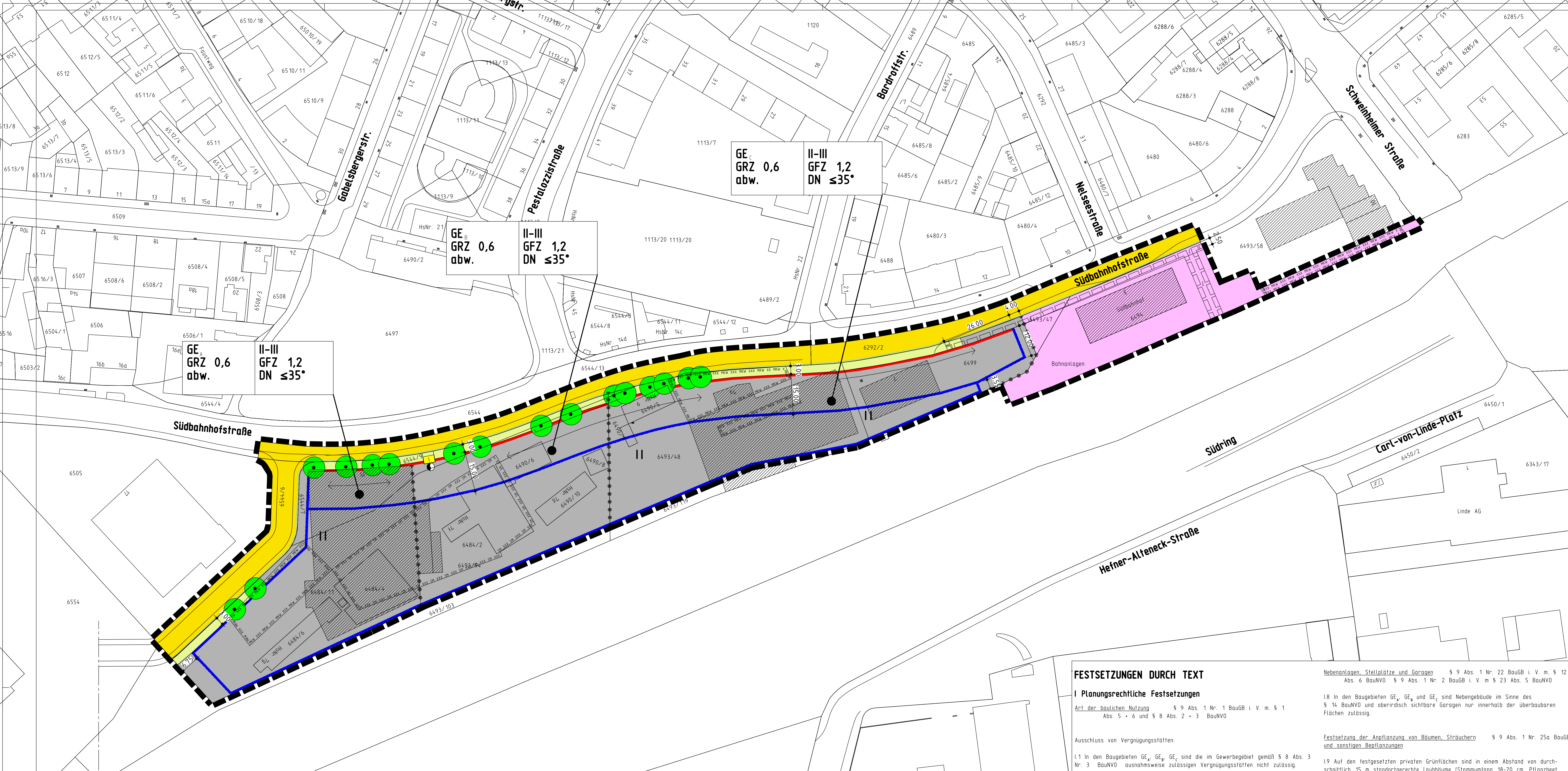




II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift):

Abstandsflächen

II.1 Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

III Hinweise

Umgang mit Funden von Bodenaltertümern

III.1 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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb

III.2 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der planfestgestellten Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

Fristen für Pflanzmaßnahmen

III.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

Baunutzungsverordnung

III.4 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B); die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 26.11.2019
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

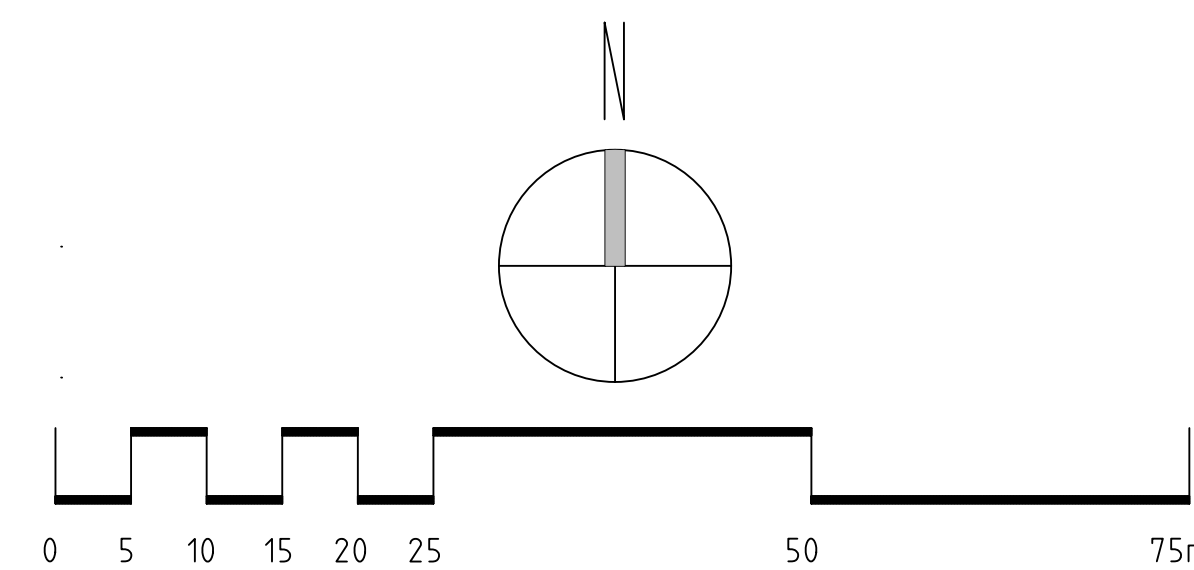
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.12.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 23.09.2019 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dolbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absätze 3 und 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 16.12.2019
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 und § 8 Abs. 2 + 3 BauNVO

Ausschluss von Vergnügungsstätten

I.1 In den Baugebieten GE₁, GE₂, GE₃ sind die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Einschränkung zulässiger Lärmemissionen, Lärmimmissionschutz

I.2 Im Baugebiet GE₁ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

I.3 Im Baugebiet GE₂ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

I.4 Im Baugebiet GE₃ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts nicht überschreiten.

I.5 Aufenthaltsräume, die zu Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken genutzt werden, sind an den zur Bahnlinie und zur "Ringstraße" orientierten Seiten mit Schallschutzelementen der Klasse 4 (Schalldämmmaß 40-44 dB(A)) auszustatten.

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 Abs. 16 und 18 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 Abs. 16 Abs. 4 und 18 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB

Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

I.7 Als "abweichende Bauweise" wird die offene Bauweise abweichend so festgesetzt, dass Einzelgebäude oder Hausgruppen eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 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.8 In den Baugebieten GE₁, GE₂ und GE₃ sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und oberirdisch sichtbare Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

I.9 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind in einem Abstand von durchschnittlich 15 m standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 18-20 cm, Pflanzbeet >6 m²) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.

Die privaten Grünflächen sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugängen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu belassen bzw. zu entsiegeln. Baumpflanzungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

I.10 Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² überbaubaren Grundstücksfäche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm, Pflanzbeet >6 m²) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nach spätestens einem Jahr zu ersetzen. Die Pflanzgebote gemäß der Festsetzungen unter Nr. I.9, die Erhaltung von adäquatem Baumbestand auf dem Grundstück sowie eventuelle Pflanzgebote nach Maßgabe der kommunalen Stellplatzsatzung (GASIAS) können auf diese Bestimmung angerechnet werden.

I.11 Dachbegrünung

Fläche oder flächengerechte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° und ab einer Größe von mindestens 50 m² sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht aus mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Davon ausgenommen sind Fensteröffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die betreffenden Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt und durch zugehörige technische Anlagen belegt oder überdeckt werden.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminiert sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

I.12 Für die als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminiert gekennzeichneten Flächen sind im Falle einer Nutzungsänderung eines Rückbaus, einer Entsiegelung oder einer Neubebauung Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe einer durchzuführenden boden- und abfallrechtlichen Erkundung zu ergreifen. Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminiert sind, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.05.2018 die Änderung des Bebauungsplanes i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung vom 24.09.2018 in der Zeit vom 19.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.11.2018 auf Grundlage des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung vom 24.09.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 28.12.2018, einmalig verlängert bis zum 15.01.2019.

In der Sitzung vom 24.06.2019 hat der Stadtrat beschlossen, das Änderungsverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" weiterzuführen.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 13.05.2019 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2019 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfs vom 13.05.2019 mit Begründungsentwurf gleichen Datums eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 16.08.2019.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 21.10.2019 die Änderung des Bebauungsplanes vom 23.09.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 23.09.2019 gebilligt.

Aschaffenburg, 26.11.2019
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

A, B, C Teilbaugebiete mit unterschiedlichen Anforderungen an den Lärmschutz

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

abw. abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Bahnanlagen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

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

private Grünfläche

Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Anteil der privaten Grünfläche im Vorgartenbereich mind. 80%.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Erhalten: Bäume

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

DN ≤35° Dachneigung (in Altgrad), obere Grenze

Hauptflurstichlung

Kennzeichnungen

Kontaminationsverdachtsflächen

Kennzeichnung: XXX MKW XXX MKW
Umgrenzung von Kontaminationsflächen, die schädliche Bodenverunreinigungen in Form von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aufweisen.

Kennzeichnung: XXX SM XXX SM
Umgrenzung von Kontaminationsflächen, die schädliche Bodenverunreinigungen in Form von Schwermetallen, insbesondere Arsen, Blei, Kupfer und Zink, aufweisen.

Im Falle von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen sind Bodenerkundungen sowie abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der AVG und der Stadt Aschaffenburg zu belastende Flächen

Zweckbestimmung: Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

Maßstabangaben (in Meter)

Stand des Katasters

09.2018

Copyright:

Geobasisdaten/Bayerische

Vermessungsverwaltung



STADT
ASCHAFFENBURG

1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Südlich Südbahnstraße" zwischen Südbahnstraße, Schweinheimer Straße, Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg und westlicher Begrenzung

Referat für Stadtentwicklung Stadtplanungsamt

Keller Kleineruschkamp

Sachbearbeiter	Datum	Gedruckt	Maßstab
Bolch / Lingk	03.04.2018	24.09.2018/13.05.2019/ 23.09.2019	1:500