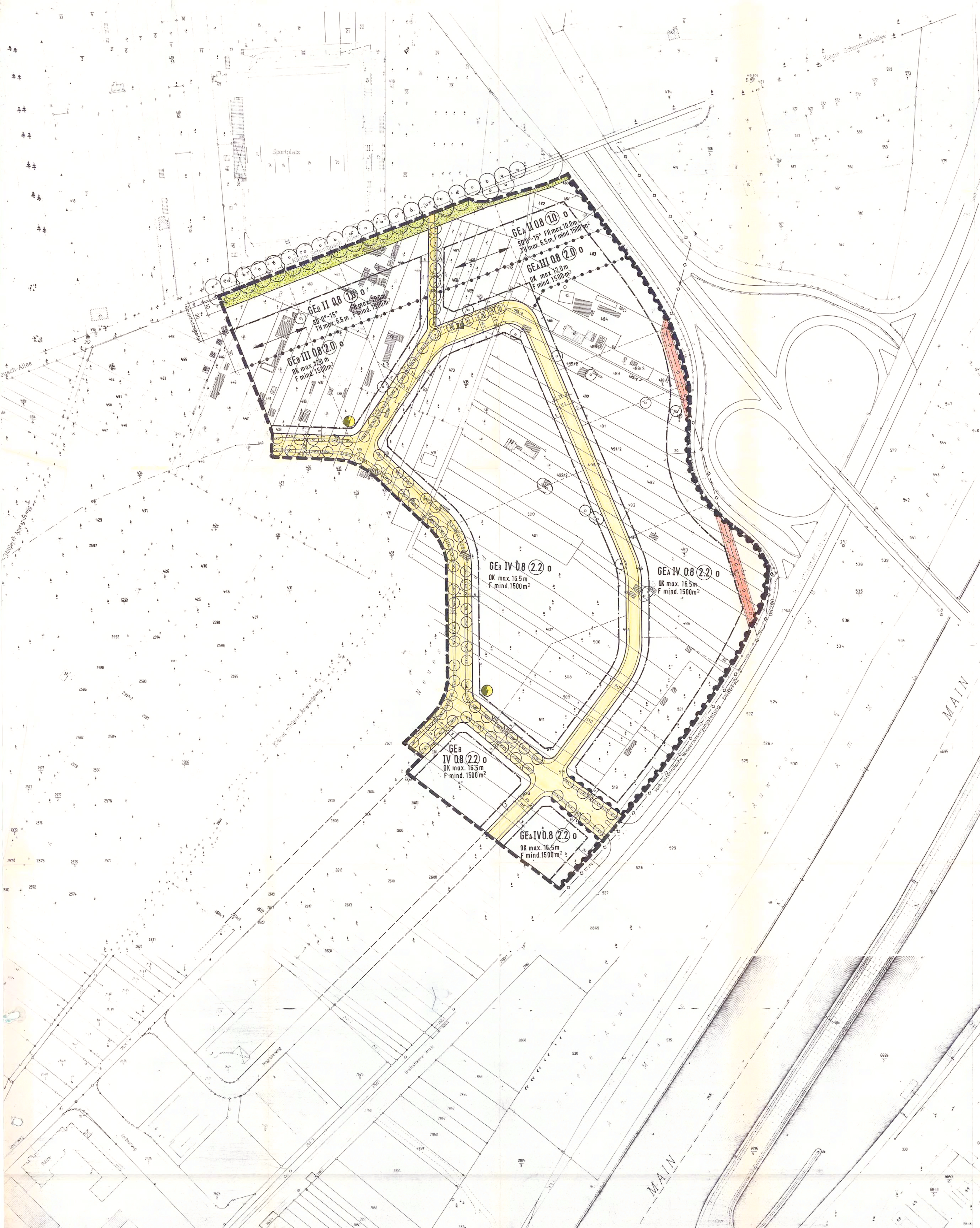




- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GEa** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- GEb** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- GEa, GEb** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO 1990 -
- Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig, Ausnahmeweise kann:
- in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche des produzierenden Betriebsteils untergeordnet ist;
 - der Einzelhandel mit Automobilen und Möbeln zugelassen werden.
- Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmeweise zugelassen werden, sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß die im Schallschatten der Großsteiner Straße und Ringstraße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmung 30 - 35 dB(A)).
- Schallschutz: Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmeweise zugelassen werden, sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß die im Schallschatten der Großsteiner Straße und Ringstraße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmung 30 - 35 dB(A)).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 22** Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. 08** Grundflächenzahl (GFZ)
- z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse
- Ausnahme: Die Zahl der Vollgeschosse darf überschritten werden, wenn die maximale Gebäudeoberkante eingehalten wird.
- z.B. TH max. 65m** maximale Traufhöhe über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche
- z.B. FH max. 100m** maximale Firsthöhe über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche
- z.B. OK max. 16,5m** maximale Gebäudeoberkante über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche
- z.B. SD 0°-15°** Satteldach; zulässige Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
- Ausnahmen:
1. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die einzelnen Gebäude das Maß von 50 m überschreiten, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen.
 2. Giebelmaße, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen.
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Schnitt: Haupterschließungsstraße
- Schnitt: Anliegerstraße
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Öffentlicher Parkplatz
- Pf- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Unterirdische Wasserversorgungsleitung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Leitungsschutzstreifen/-flächen, die durch Grundbucheintrag mit folgenden Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belasten sind:
1. Leitungsrecht für eine Wasserversorgungsleitung
 2. Auf Leitungsunterhaltungsarbeiten eingeschränktes Geh- und Fahrrecht
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- F mind. 1500 m² Mindestgröße der Baugrundstücke = 1500 m²
- Nachrichtliche Hinweise
- Es wird empfohlen, Kellergeschosse wegen steigender Grundwasserstände bei Hochwasser als grundwasserdichte Wanne auszubauen.
- Anfallendes Oberflächenwasser und Sickerwasser im Baugebiet kann nicht in Entwässerungseinrichtungen der St 3115 eingeleitet werden.
- Durch den Schiffsbetrieb auf dem Main kann es gelegentlich zu Lärmbelästigungen im Baugebiet kommen.
- Im Plangebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen. Der betroffene Personalkreis soll deshalb schriftlich auf die Meldepflicht von archäologischen Funden nach Art. 8 DöSch (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen werden.
- Darstellungs - Hinweise
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Plurücknummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Grünfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün
- Zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- Bestandssicherung/Bestandspflege:
- Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung miteinzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der entsprechende Nachweis wird mit der Baugenehmigung erforderlich.
- Schutz des Oberbodens:
- Der anstehende Oberboden ist insgesamt für die Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutze gegen Erosion zwischenabgegraben.
- Schutzstreifen entlang der Kleinen Schönbuschallee:
- Der Schutzstreifen südlich der Kleinen Schönbuschallee beträgt 30,00 m Breite, hiervon sind 10,00 m öffentliche Grünfläche, 20,00 m privates Gartenland.
- Der 10,00 m breite öffentliche Schutzstreifen ist als Wiesenfläche ohne Einfriedung zu gestalten.
- Einfriedungen der privaten Grundstücke gegen den öffentlichen Freiraum sind nur als naturfarbener Holzlattenzaun bis maximal 1,20 m zulässig.
- Der Holzlattenzaun ist mit mindestens 2 - 3-zelligen standortgerechten Strauchpflanzungen zu hinterpflanzen.
- Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind innerhalb dieses Schutzstreifens unzulässig.
- Pflege der Pflanzungen:
- Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.
- Sämtliche Pflanzungen sind von jeweiligen Nutznießern ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sog. Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m² belüftbarer Oberfläche anzulegen.
- Eventuelle Schlitzplatten mit Belüftungsröhren vorsehen. Zur Abweisung salzhaltigen Schmelzwassers ist ein Gefälle zur Straßeneinfriedung anzulegen. Gegenüber Einzelbaumscheiben sind zusammenhängende Beetflächen zu bevorzugen. Pflanzflächen müssen gegen Bodenverdichtung durch Überfahren geschützt werden (evtl. Hochborde).
- Auch Stammschutz kann erforderlich sein.
- Pflanzenauswahl:
- Die Pflanzenauswahl der Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung zu erfolgen.
- Unzulässige Gehölzarten:
- Fremdländische Nadelbäume, Pyramidenpappeln und Robinien.
- Pflanzqualität:
- Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916.
- Bauantragsunterlagen:
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenbepflanzungs- bzw. -gestaltungsplan einzureichen, der aus den Grünfestsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickelt werden muß. Der Freiflächenbepflanzungsplan, der die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke festlegt, wird Bestandteil der Baugenehmigung. Er muß folgendes beinhalten:
- a) vorhandener Baumbestand
 - b) geplante gärtnerische Anlagen
 - c) Gebäudegrundriß, Garage, Stellplätze, evtl. Geländeschritte
 - d) befestigte Flächen
 - e) Zugänge und Zufahrten
 - f) Standort des Müllbehälters
 - g) vor dem Grundstück in der öffentlichen Verkehrsfläche befindliche Bäume, Lichtmaste, Kabelverteilerschranken, Verkehrszeichen u. ä.
- Private Freiflächen:
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Anliegerstraßen sind mindestens zu 40 % gärtnerisch zu gestalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ringstraße, der St 3115 (Großsteimer Straße) und der Haupterschließungsstraße sind gärtnerisch zu gestalten.
- Ausnahmeweise kann die Anordnung von Kfz-Stellplätzen zugelassen werden, wobei jedoch ebenfalls mind. 40 % der Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.12.1990 (BGBl. I S. 2253), des Art. 3 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2352-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -G.O.- i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 685), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 269) (FN BayRS 2020-1-1) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Flächenebene und nebenstehenden textuellen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 30.07.1991
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.05.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12./13.08.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vergebene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke A und B der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.1989 hat durch Aushang der Planentwürfe in der Zeit vom 28.03.1989 bis 18.04.1989 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.1990 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 11.01.1989 i. d. F. vom 30.05.1989 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 30.03.1990 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.01.1989 in der zuletzt am 12.12.1990 geänderten Fassung wurde mit Begründung vom 23.01.1990 in der geänderten Fassung vom 12.12.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.1991 bis 24.05.1991 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15.07.1991 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleicher Datsung gebilligt.

Aschaffenburg, 30.07.1991
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 11.01.1989, Nr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Der Stadtrat der Regierung von Unterfranken vom 14.01.1992, Nr. 420-4622 10-6/91 in der Fassung vom 27.07.1995, geändert 16.11.1995, enthält folgende Aufgaben:

Der von der Stadt Aschaffenburg am 15.07.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, westlicher Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großsteimer Straße und südlicher Grenze der Flur-Nr. 2601 vom 11.01.1989 i. d. F. vom 05.07.1991 wird für den Bereich des Straßenschlusses an die Großsteimer Straße gemäß § 11 BauGB i. V. m. Art. 36 Abs. 1, 2. Alternative BayVwVg unter nachstehenden Maßgaben nicht beanstandet:

1. Die neue Einmündung in die Großsteimer Straße ist mit den kreuzungsbedingten Änderungen im Bereich des Straßenschlusses zu ergänzen und zu signalisieren. Die Detailgestaltung ist mit dem Straßenbaustand Aschaffenburg abzustimmen.
2. Über Planung, planungsrechtliche Sicherung, Bau- und Kostentragung der Maßnahmen nach Ziffer 1 hat die Stadt mit dem Straßenbaustand eine Vereinbarung entsprechend der Kostenregelung nach Art. 32 Abs. 1 und 33 Abs. 3 BayStVG abzuschließen.
3. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 3115 und der D 26 als südwestliche Hauptzufahrtstraßen und Verkopplungen der Straßen des überörtlichen Verkehrs mit den Straßen des städtischen Verkehrs bedarf es einer Absicherung der Stadt Aschaffenburg, die B 26 bevorzugt zur Verkehrsabwicklung heranzuziehen sowie diese entsprechend bedarfsgerecht, z. B. verstreut, und uneingeschränkt ausbauen zu lassen.
4. Die grundsätzliche Festlegung der B 26 als Hauptzufahrtstraße und die damit verbundene Umleitung von Verkehr der St 3115 bedingt eine höhere Verkehrsbelastung der Kreisstraße AB 14 von der St 3115 bis zur B 26, was einen Ausbau derselben nach sich ziehen kann. Die Stadt hat deshalb das grundsätzliche Einverständnis des Landkreises Aschaffenburg dazu herabzusetzen.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 04.12.1995 aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3480), Art. 38 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2352-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 269) (FN BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.1994 (GVBl. S. 210), den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, westlicher Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großsteimer Straße und südlicher Grenze der Flur-Nr. 2601 (Nr. 72), d. F. vom 05.07.1991, ergänzt gemäß Beschluß der Regierung von Unterfranken am 05.08.1995, geändert 16.11.1995, als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 05.07.1991, ergänzt gemäß Beschluß der Regierung von Unterfranken am 17.11.1995, gebilligt.

Aschaffenburg, 07.12.1995
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

MASSTAB 1:1000

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestl. Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großsteimer Straße und südl. Grenze der Flur-Nr. 2601

BAUREFERAT

STADTPLANUNGSAMT

SACHBEARBEITER

DATUM

GEÄNDERT

BEBAUUNGSPLAN - NR.

12.12.90

11.01.89

30.05.89

7/2

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 - sta-eh

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg,
nordwestlicher Geltungsbereichsgranze, Kleiner Schönbuschallee,
Ringstraße, Großostheimer Straße und südwestlicher Grenze des Flurstücks
Nr. 2601 (Nr. 7/2)

4. Die grundsätzliche Festlegung der B 26 als Hauptzufahrtsstraße und die damit verbundene Umlenkung von Verkehr der St 3115 bedingt eine höhere Verkehrsbelastung der Kreisstraße AB 16 von der St 3115 bis zur B 26, was einen Ausbau derselben nach sich ziehen kann. Die Stadt hat deshalb das grundsätzliche Einverständnis des Landkreises Aschaffenburg dazu herbeizuführen.

Nach Fassung eines geänderten Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat ist der Bebauungsplan einschließlich Begründung mit abschließendem Bericht der Regierung von Unterfranken zur Anbringung des Anzeigevermerks nochmals vorzulegen.

Aschaffenburg, den 17.11.1995

- Stadtplanungsamt -

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'V' or 'W' followed by a vertical stroke.

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 - sta-sch

B E G R Ü N D U N G

Z U M

B E B A U U N G S P L A N

für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestlicher Geltungsbereichs-
grenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großostheimer Straße und südlicher
Grenze des Flurstücks Nr. 2601 (Nr. 7/2)

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420 - 4621.10 - 1/85 unter Auflagen genehmigt und ist seit 31.10.1987 wirksam.

Er stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, die Verlängerung des Ahornweges als Hauptverkehrsstraße dar.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

2.0 Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Der zur Zeit 4 200 Einwohner zählende Stadtteil Nilkheim hat sich in den zurückliegenden Jahren immer mehr zu einer bevorzugten Wohnlage der Stadt Aschaffenburg entwickelt. Die Stadtnähe, die Parkanlage Schönbusch, die Mainlandschaft und die Sportanlagen entlang der Kleinen Schönbuschallee geben dem Stadtteil seinen besonderen Charakter.

Der Stadtteil Nilkheim wird von der Großostheimer Straße berührt, die zu den stärkstbefahrenen in der Stadt zählt. Diese Tatsache war Anlaß für die Stadt Aschaffenburg bei der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Nilkheim im Jahre 1979 zwischen der Großostheimer Straße und den westlich davon vorgesehenen Wohnbauflächen einen teils ca. 80 m, teils ca. 170 m tiefen Geländestreifen als gewerbliche Baufläche darzustellen. Dieser Streifen, in dem im Grenzbereich zu den Wohngebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, hat neben seiner Hauptfunktion "Gewerbeansiedlung" eine weitere Funktion zu erfüllen, nämlich die Wohnbauflächen vom Straßenlärm der Großostheimer Straße abzuschirmen. Genau diesem Ziel dient der vorliegende Bebauungsplanentwurf.

Er soll zum einen die unvermindert hohe Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken abbauen helfen und zum anderen die späteren Wohngebiete, die im Westen an das geplante Gewerbegebiet angrenzen, wie bereits erwähnt, vor dem Verkehrslärm der Großostheimer Straße schützen.

3.0 Größe, Lage und Beschaffenheit

- 3.1 Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,288 ha.
- 3.2 Die Lage des Gebietes zum Zentrum der Stadt Aschaffenburg ist günstig. Die Entfernung beträgt ca. 1,5 km Luftlinie. Die Großostheimer Straße begrenzt das Gewerbegebiet im Südosten. Im Nordosten stellt die Ringstraße die Abgrenzung des Baugebietes dar, während die nordwestliche Begrenzung von der Verlängerung des Ahornweges gebildet wird. Im Südwesten schließt sich nahtlos ebenfalls ein Gewerbegebiet an.
- 3.3 Topographisch stellt das Gelände weitgehend eine Ebene dar. Der Boden besteht überwiegend aus Sand und sandigem Kies mit Lehmantellen. Bodenverbessernde Maßnahmen sind nicht notwendig. Der Grundwasserpegel liegt in diesem Bereich ausreichend tief.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Wiesenflächen und Obstgärten.

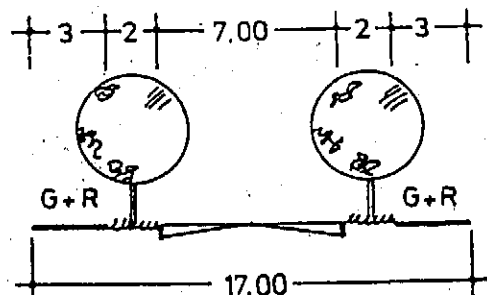
4.0 Planungskonzept

4.1 Verkehrerschließung

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes wird der vorhandene Ahornweg als Teil der ringförmigen Erschließungsstraße nach Nordosten bzw. Nordwesten im bereits bestehenden Querschnitt verlängert.

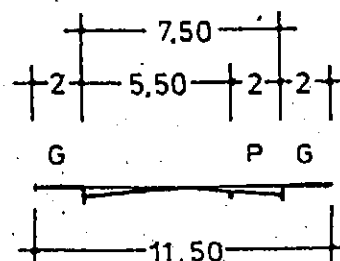
Querschnitt Ahornweg:

Geh- und Radweg	3,0 m
Längsparkstreifen mit Baumpflanzung	2,0 m
Fahrbahn	7,0 m



Querschnitt Magnolienweg:

2 x Gehweg	2,0 m
Längsparkstreifen wechselseitig	2,0 m
Fahrbahn	5,5 m



Das Gewerbegebiet sollte gemäß dem Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 30.05.1989 ausschl. über den bereits vorhandenen Lorbeerweg mit der Großostheimer Straße verbunden werden. Anlässlich der Diskussion über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde seitens des Stadtrates mit Nachdruck eine Optimierung der Anbindung des Gebietes an das städtische Verkehrsnetz gefordert. Dieser Forderung ist die Verwaltung nachgekommen. Im Bebauungsplanentwurf vom 12.12.1990 ist eine weitere Anbindung des Gebietes an die Großostheimer Straße vorgesehen, die eine direktere Erschließung des Gebietes ermöglicht und gleichzeitig zu einer Entlastung des später jenseits des Ahornweges angrenzenden Wohngebietes beitragen wird.

Der Ahornweg hat die Funktion einer Sammelstraße. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird durch die Verlängerung des ebenfalls bereits bestehenden Magnolienweges, der zwei Anschlüsse an den Ahornweg erhält, sichergestellt. Parkraum für Besucher des Gewerbegebietes wird auf einem wechselseitigen Parkstreifen für Pkw im Magnolienweg und auf eigenen Parkstreifen beiderseits des Ahornweges bereitgestellt. Die Großostheimer Straße bleibt anbaufrei.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet (GE_A und GE_B) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) ausgewiesen.

Gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die Art der Nutzung wie folgt eingeschränkt:

- Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig.
- Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist.
- Ebenfalls ausnahmsweise kann der Einzelhandel mit Automobilen und Möbeln zugelassen werden.

- Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zulässig.

Im Flächennutzungsplan 1987 sowie im Bebauungsplan für das Gebiet "Nördlich des Fichtenweges" (Nr. 8/6) ist die Errichtung eines Ladenzentrums innerhalb eines Sondergebietes (SO) im Kern des Stadtteils Nilkheim vorgesehen. Dieses soll zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil beitragen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb dieses Sondergebietes würde die Entstehung dieses Ladenzentrums gefährden.

Die Stadt Aschaffenburg hat in den vergangenen Jahren mit einem Aufwand von ca. 36,5 Mio DM die Innenstadt saniert. Im Interesse der Belebung des Zentrums und einer verbraucherorientierten Versorgung wurden neue Flächen für den Einzelhandel geschaffen. Bei einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie würde dies nicht ohne nachteilige Auswirkungen auf die Verkaufsflächen in Innenstadtlage bleiben.

Diese ist mit dem Auto, insbesondere aufgrund fehlender Parkierungsflächen, nicht so gut zu erreichen wie Betriebe an der Peripherie, insbesondere werden Besucher umliegender Gemeinden nicht mehr die Innenstadt aufsuchen. Durch die mögliche Konzentration größerer Betriebe am Stadtrand besteht die Gefahr, daß viele Läden im Innenstadtbereich nicht mehr konkurrenzfähig wären und schließen müßten. Aufgrund des Überangebotes von Verkaufsflächen im Falle einer Errichtung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand werden zahlreiche Geschäfte in der Innenstadt leerstehen. Die eingeleitete Innenstadtsanierung würde gefährdet, das Stadtbild unter Umständen beeinträchtigt und dem Zentrum würde die Verödung drohen.

Aus diesen Gründen wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht zugelassen. Eine Ausnahme bilden lediglich Einzelhandelsbetriebe der Automobil- und Möbelbranche. Diese Branchen haben in der Regel einen höheren Flächenbedarf und sind in Innenstadtlagen sowie im Ladenzentrum Nilkheim nur schwer unterzubringen. Die Errichtung dieser Betriebe wird daher in dem geplanten Gewerbegebiet zugelassen. Darüberhinaus wird in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbreucher zugelesen.

- 4.2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb des Bebauungsplanes gestaffelt. Die Staffelung beschränkt unterschiedliche Standortbedingungen.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) zwischen 1,0 und 2,2

- 4.2.3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes 16,50 m über Geländeoberkante. Lediglich im Einflußbereich des Baudenkmals "Kleine Schönbuschallee" ist die Firsthöhe auf max. 10,00 m bzw. auf 6,00 m Traufhöhe unmittelbar an der Allee beschränkt.

4.3 Grünflächen und Bepflanzung

Auf die Begrünung der Verkehrswege und der privaten Freiflächen wird besonderer Wert gelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene erhaltenswerte Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Vorgärten sind zu 40 % ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten.

Je 250 m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen.

4.4 Statistische Werte

4.4.1 Gesamtes Plangebiet = Bruttorohbauland = ca. 11,2880 ha = 100 %

4.4.2 Verkehrsfläche einschließlich Begleitgrün ca. 1,5390 ha = 13,63 %

4.4.3 Öffentliche Grünflächen ca. 0,2000 ha = 1,77 %

4.4.4 Gewerbliche Flächen = Nettobaupläche ca. 9,5490 ha = 84,60 %

4.4.5 Öffentliche Kfz-Parkplätze

58 Pkw-Stellplätze in eigenen Parkbuchten, ca. 50 Pkw-Stellplätze wechselseitig im verlängerten Magnolienweg

5.0 Immissionsschutz

5.1 Das Gewerbegebiet liegt ca. 300 m von der nördlichen Begrenzung des US-Behelfsflugplatzes Aschaffenburg-Leider entfernt. Mit Schreiben vom 18.09.1990 teilte die Bayer. Staatskanzlei der Stadt Aschaffenburg

burg mit, daß u. a. der Behelfsflugplatz leider im Rahmen der Truppenreduzierungen in Europa freigegeben wird. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß die mit dem bisherigen militärischen Flugbetrieb verbundenen Immissionen und Beschränkungen zukünftig entfallen.

- 5.2 Von der nahe gelegenen Wasserstraße Main können durch den derzeitigen und künftigen Verkehr die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiet überschritten werden.
- 5.3 Von der verkehrsreichen Großostheimer Straße sind ebenfalls hohe Immissionswerte zu erwarten. Deshalb wurde entlang dieser Straße ein Gewerbegebiet vorgesehen, das als Lärmpuffer gegenüber den nördlich dahinterliegenden, im Flächennutzungsplan als Wohnbebauung dargestellten, Bauflächen dienen soll. Zum Schutz der künftigen Wohnbebauung erfährt das Gewerbegebiet selbst noch einmal eine Unterteilung in ein Gewerbegebiet "A" und ein Gewerbegebiet "B". Zulässig sind hier Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB (A) bzw. 60/45 dB (A) Tag/Nacht nicht überschreiten.

Entlang der Großostheimer Straße ist darüberhinaus ein Grüngürtel vorgesehen, der neben seiner optischen Funktion auch Filterfunktion (Staub, Abgase) übernimmt.

Der Gürtel liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Er wird in bezug auf Gehölzarten und Bepflanzungstiefe im Rahmen eines möglichen Ausbaus der Großostheimer Straße näher definiert.

1. Gemäß den in den Monaten Juni/Juli 1989 erfolgten Zählungen des Verkehrs auf der Großostheimer Straße durch das Staatliche Straßenbauamt Aschaffenburg errechnet sich für die Großostheimer Straße (St 3115) folgender Beurteilungspegel, bezogen auf das Planjahr 2000

Gegeben: DTV-Maßergebnisse aus dem Jahr 1989

Gesucht: DTV-Prognosewert für das Jahr 2000

$$DTV_{1989} = DTV_i = 26\,774 \text{ Kfz/24 h}$$

Entwicklung der Zunahmefaktoren F der gesamten Jahresfahrleistungen der Kfz gemäß der in Anlage 5 des Allgemeinen Ministerialblattes (AllMB1) Nr. 14/1988 enthaltenen Tabelle

$$F_{1989} = F_i = 1,088$$

Die Berechnung des Prognosewertes DTV_x erfolgt ebenfalls nach der in Anlage 5 des AllMB1 Nr. 14/1988 enthaltenen Tabelle:

$$F_x = F_{2000} = 1,204$$

$$DTV_x = DTV_i \cdot \frac{F_x}{F_i} = 26\,774 \cdot \frac{1,204}{1,088} = \underline{\underline{29\,628 \text{ Kfz/24 h}}}$$

Demnach ist von einer Belastung von 29 628 Kfz/24 h auszugehen.

(DTV_x 29 628 Kfz/24 h = künftige Verkehrsmenge).

Nachstehende Berechnungen erfolgen unter Zugrundelegung der DIN 18005 vom Mai 1987

2. Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und der maßgebende Lkw-Anteil p (nach Bild 3)

Staatsstraße 3115 (nach Tabelle 4, Zeile 3):

0,06 DTV bei p = 20 % (6.00 - 22.00) tags

0,008 DTV bei p = 10 % (22.00 - 6.00) nachts

tags: MT = 0,06 DTV = 1 777 Kfz/h; p = 20 %

nachts: MN = 0,008 DTV = 237 Kfz/h; p = 10 %

3. Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegelung L_m (25)

tags: L_m (25) = ca. 73,5 dB (A) bei Pkw 100 km/h

nachts: L_m (25) = ca. 63,5 dB (A) bei Lkw 80 km/h

Nach Tabelle 6 Zuschlag ΔL_k in dB (A) für erhöhte Störwirkung von signalgesteuerten Kreuzungen und Einmündungen. Bei Abstand (m) vom Schnittpunkt der Achsen der beiden zusammentreffenden Straßen.

Über 100 m ΔL_k in dB (A) = 0 dB (A)

4. Aus Tabelle 2 Korrektur ΔL_{Str0} in dB (A) für unterschiedliche Straßenoberflächen:

nicht geriffelter Gußasphalt ΔL_{Str0} in dB (A)

$\Delta L_{Str0} = 0$ dB (A)

5. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 70 km/h, dafür ergibt sich nach Bild 4

tags: $\Delta L_v = -1,5$ dB (A)

nachts: $\Delta L_v = -2,0$ dB (A)

6. Die Steigung beträgt nur 1 %, somit ist nach Tabelle 3, Zeile 1

$\Delta L_{stg.} = 0$ dB (A)

7. Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 19 für $S = 25$ m, $H = 0$ m.

$\Delta L_{s_1} = 0$ dB (A)

8. Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche beträgt am nächst gelegenen Gebäude nach Gleichung (24):

Emissionspegel $L_r = L_m(25) + \Delta L_{Str0} + \Delta L_v + \Delta L_{stg.} - \Delta L_{s_1} + \Delta L_k$

tags: $= 73,5 + 0 + -1,5 - 0 + 0 = 72$ dB (A) (65 zul.)

nachts: $= 63,5 + 0 + -2,0 - 0 + 0 = 61,5$ dB (A) (55 zul.)

Soweit im vorliegenden Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großostheimer Straße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB (A)).

Im Rahmen von Baugenehmigungen ist durch entsprechende Auflagen darauf hinzuwirken.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über ein Mischsystem durch Anschluß an einen bereits vorhandenen Kanal, der in der Haupteerschließungsstraße im Nordosten des Baugebietes "Nördlich des Fichtenweges" liegt.

Die Stromversorgung ist ebenso wie die Gas- und Wasserversorgung durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

Im Rahmen eines Großversuchs im Stadtteil Nilkheim soll noch in diesem Jahr geklärt werden, inwieweit die Menge an abzulagerndem Restmüll reduzierbar und ob eine Ausdehnung des neuen Müll- und Wertstoffabfuhrsystems auf das gesamte Stadtgebiet anzustreben ist. Voraussichtlich ab April 1990 besteht die Möglichkeit, sämtliche Wertstoffe aus dem Haus- und Gewerbemüll der Wiederverwertung zuzuführen. Zum Teil geschieht dies über ein erweitertes Containerbringsystem, zum Teil über zusätzliche Wertstoffbehältnisse in Haushalten und Betrieben (Papiersäcke, Biotonne).

Mit der bestehenden städtischen Omnibuslinie 6 Hauptbahnhof-Nilkheim - Großostheim ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Darüberhinaus besteht die Möglichkeit, die das Gebiet tangierenden Bahnbusse zu benutzen.

7.0 Hochwasserschutz

Nach den Unterlagen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg liegt der Hochwasserstand bei Main-Km 88,2 (auf Höhe des geplanten Gewerbegebietes) für ein seltenes Hochwasser des Mains (HQ_{100}) bei 113,14 mÜNN. Im Falle eines solchen Hochwassers kann neben den normalen Grundwasserschwankungen ein Rückstau im Grundwasserträger eintreten.

Aus diesem Grund wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

"Es wird empfohlen, Kellergeschosse wegen steigender Grundwasserstände bei Hochwasser als grundwasserdichte Wanne auszubauen."

8.0 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist eine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB für das Plangebiet erforderlich.

Gemäß einer Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Aschaffenburg wurde die Großostheimer Straße (St 3115) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Geltungsbereichsgrenze liegt so, daß ein zukünftiger Ausbau der Staatsstraße möglich ist.

9.0 Kostenübersicht (Stand 1990)

Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung:

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

a) Verkehrsanlagen, einschließlich Parkflächen	ca. 1 762 000,- DM
b) Kanalisations-Baukosten	ca. 1 293 000,- DM
c) Wasserversorgungsanlagen	ca. 650 000,- DM
d) Gasversorgungsanlagen	ca. 420 000,- DM
e) Stromversorgungsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 360 000,- DM
f) Grünanlagen (Bepflanzung mit großkronigen Bäumen im Bereich des Ahornweges)	ca. 80 000,- DM
Gesamtsumme	ca. 4 565 000,- DM

=====

Nachfolgekosten sind nicht zu erwarten.

Die Mittel für den Ausbau der Erschließungsanlagen werden in den kommenden Haushaltsjahren vorgesehen.

10.0 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet betrifft ein ökologisch bedeutsames Areal mit alten Baumgärten (z. T. hochstämmige Obstbäume).

Alte Baumgärten sind zum einen wichtige ästhetische Elemente des Landschaftsbildes, zum anderen können Gebiete mit alten Baumgärten als sog. Kulturbiotop betrachtet werden, da solche wenig gepflegte und behandelte (gespritzte) Baumquartiere sich als Brutbiotope für zahlreiche Vogelarten eignen, darunter mehrere Seltenheiten wie z. B. Rotkopfwürger, Wiedehopf, Steinkauz, Wendehals etc.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen möchten den anstehenden Nutzungswandel abschwächen, bzw. trachten diesen auszugleichen.

Dieser Ausgleich wird durch

- landschaftsgerechte Neupflanzungen angestrebt.

Dabei wird bedacht, daß die Neupflanzung eines Baumes das Abholzen eines alten Baumes kurzfristig nicht ersetzen kann.

Bei allen Bauvorhaben sollte daher nach Möglichkeit der vorhandene Beumbestand in die Planung integriert werden.

Einzelheiten zu den Anpflanzungen sind dem Anhang zu entnehmen (Ge-
hölzartenliste Seite 14 , Pflanzschemata Seite 15).

10.1 Verkehrsbegleitgrün/Haupterschließungsstraße

Für die künftige Haupterschließungsstraße werden Anpflanzungen von Großbäumen wie Spitzahorn, Baumhasel, Esche, Platane, Eiche oder Linde empfohlen. Durchlaufende Straßenzüge sollten den Alleecharakter durch einheitliche Artenwahl betonen.

Bei der Ausführung der Straßenbaumpflanzung ist Einklang mit den Stadtwerken in bezug auf Straßenbeleuchtung sowie zum Leitungsverlauf herzustellen.

10.2 Schutzstreifen entlang der Kleinen Schönbuschallee

Um die landschaftliche Verbindungsachse Schloß Johannisburg - Park Schönbusch zu erhalten bzw. gestalterisch zu betonen, wird südseits der Kleinen Schönbuschallee ein 30 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser Grünstreifen setzt sich aus einem ca. 20 m tiefen privaten Grünanteil und einem 10 m tiefen öffentlichen Grünraum zusammen.

In Anlehnung an das historische Landschaftsbild werden für den 20 m tiefen privaten Grünstreifen verstärkt Obst- und Zierobstgehölze vorgesehen.

Der unmittelbar an die Kleine Schönbuschallee angrenzende 10 m Grünstreifen wird als Wiesenfläche angelegt, um zum einen den Alleebäumen angemessenen Lebensraum zu verschaffen und zum anderen den historischen Charakter der Allee zu unterstreichen. In diesem Bereich vorhandene Bäume, die künftig abgehen, werden nicht mehr ersetzt.

10.3 Pflanzgebote im privaten Bereich

Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Bereich werden weitgehend ohne Standortbindung festgesetzt.

Die Baum-Pflanzgebote mit Standortbindung sind größtenteils in Zuordnung zu Stellflächen und Nebenanlagen festgelegt und zielen auf eine Übergrünung von Pkw-Stellplätzen mit Großbäumen hin.

- 10.4 Als weitere Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur ist beabsichtigt, auf den kulissenartig angeordneten öffentlichen Grünstreifen, die die landwirtschaftlichen Flächen der "Nilkheimer Felder" westlich des Parks Schönbusch gliedern, Anpflanzungen (Bäume, Sträucher, Bodendecker) im Umfang von 1,50 ha vorzunehmen, was der Versiegelungsfläche entspricht, die sich durch den Neubau von Straßen und Wegen im Plangebiet ergibt.

Gehölzartenliste

1. Baumarten I. Ordnung.

Fraxinus exelsior	- Esche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Betula pendula	- Birke
Acer platanoides	- Spitzahorn

2. Baumarten II. Ordnung.

Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche

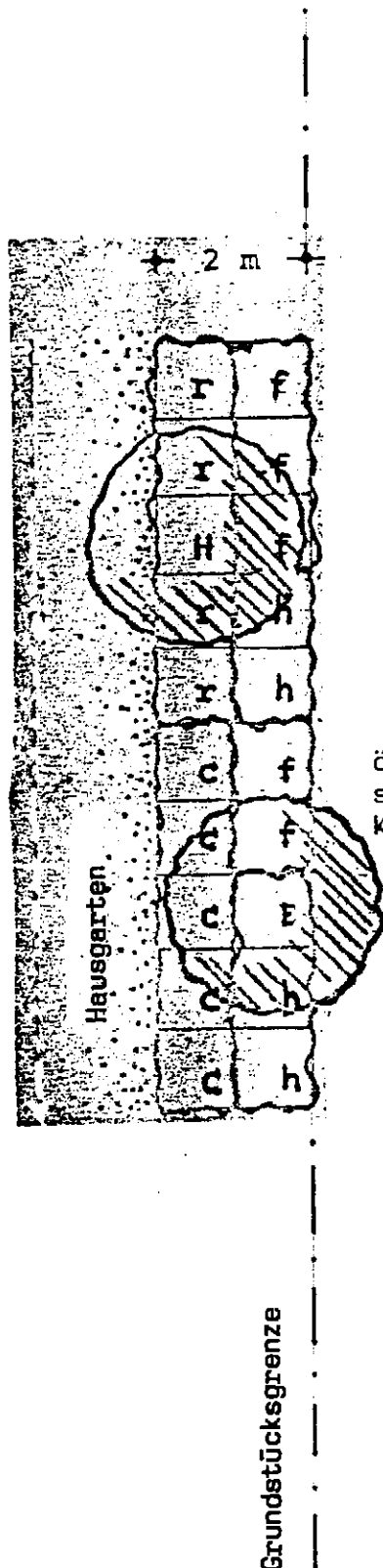
3. Straucharten (niederer Arten).

Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Rainweide
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Rosa canina/virginiana	- Heckenrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume in starkwüchsigen Sorten und Arten zulässig

z. B.	-Kirsche	-Apfel
	-Birne	-Walnuß

Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum.
Die Walnuß (*Juglans regia*) gilt als Großbaum 1. Ordnung.



Baumarten

Hainbuche (H)
(Carpinus Betulus)
Hei 2 x v. 125 - 150

öffentlicher Grün-
streifen entlang der
Kleinen Schönbuschallee

Eberesche (E)
(Sorbus Aucuparia)
Hei 125-100

Sträucher

(schnittverträgliche Gehölze)

- 5 Feldahorn (f)
(Acer campestre)
str 125-150
- 5 Hasel (h)
(Corylus avellana)
str 60-100
- 5 Rainweide (r)
(Ligustrum vulgare)
str 60-100
- 5 Hartriegel (c)
(Cornus sanguinea)
str 60-100

2 x v. = 2 x verpflanzt
125 - 150 = Stammumfang in mm

Pflanzschema i. M. 1:100

Beispiel einer zweizeiligen
Heckenpflanzung im privaten
Schutzstreifen an der Kleinen
Schönbuschallee

Die Beträge und Gebühren für Versorgungsenlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. der Stadtwerke erhoben.

11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- e) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich heute ein Gartenbaubetrieb (Gemüseanbau) und mehrere bewohnte Anwesen.

Mit zwei Ausnahmen (Anwesen Kleine Schönbuschallee Nr. 39 und 53) sind alle genehmigungspflichtigen Vorhaben nur in jederzeit widerprüflicher Weise (Kleine Schönbuschallee Nrn. 33, 35, 61), oder überhaupt nicht genehmigt worden (Kleine Schönbuschallee Nrn. 49, 55, 57).

Da im geplanten Gewerbegebiet Gartenbaubetriebe unzulässig sind und Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wobei die Wohnungen in die Betriebsgebäude zu integrieren sind, muß davon ausgegangen werden, daß keins der vorhandenen Gebäude bestehen bleiben kann und der Gartenbaubetrieb ausgelagert werden muß.

Die zwischenzeitlich mit dem Eigentümer des Gartenbaubetriebes geführten Gespräche lassen den Schluß zu, daß der Gemüseanbau aufgegeben und zukünftig nur noch Großhandel mit Obst und Gemüse betrieben wird, der im Gewerbegebiet zulässig ist.

Auf die Übrigen im Plangebiet wohnenden Menschen sind bei Verwirklichung der Planung nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Um diese zu mildern, wird die Stadt Aschaffenburg sich bemühen,

- im Fall der genehmigten Wohnhäuser Ersatzgrundstücke zu stellen und die Gebäudesubstanz angemessen zu entschädigen und
- in den Übrigen Fällen (auf Widerruf oder überhaupt nicht genehmigte Wohngebäude) bei der Umsetzung in eine andere Wohnung behilflich zu sein.

Sollten die diesbezüglichen Bemühungen der Stadt zu keinem abschließenden Ergebnis führen, hat die Stadt Aschaffenburg sonstige geeignete Maßnahmen zu prüfen.

Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich im sog. Sozialplan darzustellen.

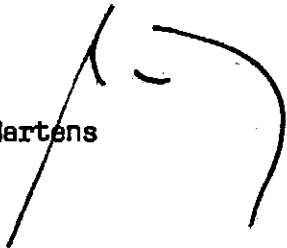
b) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

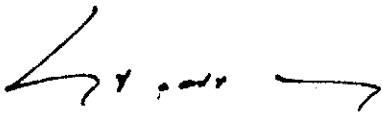
- Durchführung der Bodenordnung
- Bau der Erschließungsanlagen

Aschaffenburg, 23.01.1990/12.12.1990/05.07.1991

Stadtplanungsamt

Aufgestellt:


Martens


Stadtaus

STADT ASCHAFFENBURG

-Stadtplanungsamt-

6/61 - Kel/Ri

Ergänzung der Begründung

Bebauungsplan für des Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestlicher Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großostheimer Straße und südlicher Grenze der Fl.Nr. 2601 (Nr. 7/2)

Die Regierung von Unterfranken hat im Rahmen des Anzeigeverfahrens mit Bescheid vom 14.01.1992 Nr. 420-4622.10-6/91 den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestlicher Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großostheimer Straße und südlicher Grenze der Fl.Nr. 2601 (Nr. 7/2) im Bereich des Straßenanschlusses an die Großostheimer Straße beanstandet, für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Diese Entscheidung wurde demit begründet, daß durch den Straßenenschluß ein neuer Knotenpunkt an der "freien Strecke" der St 3115 geschaffen werde. Das erforderliche Einvernehmen mit der Straßenaufsichtsbehörde gem. Art. 35 Abs. 1 BayStrWG habe aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Art. 9 BayStrWG) nicht hergestellt werden können.

Nach Fassung eines neuen Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat kann der Bebauungsplan für den nicht beanstandeten Bereich in Kraft treten.

Aschaffenburg, 25.03.1992
Stadtplanungsamt


Keßler