

STADT ASCHAFFENBURG GEMARKUNG LEIDER

Landwirtschaftliche Fläche gem. Flächen-
nutzungsplan der Stadt Aschaffenburg

Industriegebiet (G1) gemäß Baulinienplan für das
Gebiet zwischen Park Schönbusch, Hofenbahn,
Grossstheimer Str. (St. 3115) und dem Anschluß-
gleis Seibert GmbH (jetzt Fa. SMA) in A'burg
vom 19.10.1955
Genehmigungsbescheid der Regierung von Unter-
franken vom 09.09.1956 Nr. IV/3-905 b 10

Geändert durch BPI 09/04, in Kraft
getreten am
24.01.1986

Geändert durch BPI 09/04
Änd. 2, in Kraft getreten
am 18.05.2001

Geändert durch BPI, in Kraft
getreten am 13.01.1995

GEMARKUNG GROSSOST- HEIM

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

- Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen
 1. Bebauungsplan (ohne Grünfestsetzungen): Teil 1
 2. Grünordnungsplan: Teil 2

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)
 Diese Wohnungen können nur in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb veräußert werden.
- GI** Industriegebiet nach § 9 BauNVO
 Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 (§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)
 Diese Wohnungen können nur in Verbindung mit dem Industriebetrieb veräußert werden.
 In Industriegebiet ist der Betrieb geräuschintensiver Anlagen oder Fahrzeuge in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nur dann zulässig, wenn dadurch an der Industriegrenze ein auf die Nachtzeit bezogener Mittelungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- SO** Sondergebiete nach § 11 BauNVO
 SO-Blumen und Staudengärten
 Zugelassen werden eine Wohnung für den Betriebsinhaber, Geschäftsführer und betriebsabhängige Wohngebäude.
 SO-Tierkenn
 Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 Diese Wohnungen können nur in Verbindung mit dem Betrieb veräußert werden.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,8 GRZ, Grundflächenzahl
 (z. B. bei III.-gesch. Bauweise)
- 2,0 GFZ, Geschosflächenzahl
 (z. B. bei III.-gesch. bzw. IV.-gesch. Bauweise)
- 9,0 BMZ (Baumassenzahl)
- (7,8 TH 12,0 m) Max. 12,0 m Traufhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche. Eine Überschreitung der Traufhöhe für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird und sonstige Belange nicht berührt werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 1. Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe
- 2. Ausnahme: Gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5,0 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen.

Bauweise im Gewerbegebiet und Industriegebiet
 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die einzelnen Gebäude die Höhe von 50 m überschreiten, wenn es die örtlichen Verhältnisse, bei Beachtung der sonstigen Grenzbedingnisse zulassen.

Dacheindeckung: Ungefärbte Dachplatten sind nicht zugelassen. Der Farbton ist so zu wählen, daß sich die eingedeckten Baukörper bestmöglichst in das Landschaftsbild einfügen. Dachflughöhe max. 0,40m

DN 0°-30° Dachneigung 0° = 30° Dachgauben sind nicht zulässig. Sonderformen wie Shed- und Schalenkonstruktionen werden von dieser Regelung nicht betroffen.

DN 30°-52° SD Dachneigung Satteldach

Abstandsregelungen: Nach Art. 6 und 7 BayBO

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

- Erschließungsstraße (Verkehrsflächen)
- Breite der Wege und Straßen
- Ruhender Verkehr (Parkplätze mit Grünflächen-gestaltung)
- Parkstreifen
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich, teilweise mit Radwegen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen (Sichtdreieck)
 In Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Zäune oder andere Sichthindernisse die Höhe von 80 cm bezogen auf die Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Vorhandene Gleisanlagen
- Geplante Gleisanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

- Elektrizität, Umspannwerk 110/20 kV Stadtwerke Abg.
- Trafostation (vorhanden)
- Trafostation (geplant)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

- (unterirdisch) Wasser Ø 500 mm (z. B.)
- (unterirdisch) Gas Ø 150 mm (z. B.)
- Freileitungstrasse mit Schutzstreifen.
 Hinsichtlich einer beabsichtigten Bebauung im Bereich der Schutzstreifen mit ihren bestehenden Baubeschränkungen sind die Baupläne für Bauvorhaben vor ihrer Genehmigung den einzelnen zuständigen Energieträgergesellschaften vorzulegen. Dies gilt auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen bzw. Appflanzungen.
- Freileitungstrassen mit Schutzbereich und Standort der Maste
 UMW = überlandwerk Ufr.
 BAG = Bayernwerk AG
 RWE = Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk St.W. Abg. = Stadtwerke Aschaffenburg
- Ausübung des Dienstbereichs von Energieträgergesellschaften
 Die Baupläne, DIN-Schriften und -Verträge sind bei beabsichtigten Bauvorhaben, baulichen Änderungen oder Eingriffen in die Gelände und Bereiche der Leitungstrassen durch die einzelnen Energieträgergesellschaften zu erfragen und zu beachten.
- B 19, T660 Maßstabzeichnungen von den verschiedenen Energieträgergesellschaften
- Freileitungstrassen von Elektroleitungen
- unterirdisch verlegte Elektroleitungen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen siehe Grünordnungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenbepflanzungs- bzw. -flächenbestimmungsplan einzureichen, der aus dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, entwickelt werden muß. Der Freiflächenbepflanzungsplan, der die landschaftsgestalterische Gestaltung der Baugrundstücke festlegt, wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

- Bachlauf
- Umrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- I Fassungsgebiet
- II Engere Wasserschutzzone
- III Weitere Wasserschutzzone

Auflage der Regierung von Unterfranken im Teilgenehmigungsbescheid zur Flächennutzungsplanänderung vom 10.10.1979

Innerhalb der weiteren Schutzzone der Trinkwasserversorgung der Stadt Aschaffenburg können Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 a Abs. 5 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, nicht errichtet oder erweitert werden.

Hinweise der Regierung von Unterfranken im Teilgenehmigungsbescheid zur Flächennutzungsplanänderung vom 10.10.1979:

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Betriebe in der weiteren Schutzzone der Trinkwasserversorgung der Stadt Aschaffenburg ist jeweils sorgfältig zu prüfen, ob der Betrieb unter das Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der Schutzgebietsverordnung fällt. Dies gilt auch für Betriebsumstellungen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher
- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Sträucher
- Alleeblume (anzupflanzen)
- Bepflanzung nach Grünordnungsplan (Bestandteil des Bebauungsplanes)

Weitere Festsetzungen siehe Grünordnungsplan (Teil 2) als Bestandteil des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)

OK z.B. 135 m ü. NN Höhenangabe über normal Null (z.B. vorh. Gelände)

OK z.B. 135 m ü. NN Neue Höhenfestsetzung über normal Null

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Einfriedungen (siehe Grünordnungsplan, Bestandteil des Bebauungsplanes)
- Hindernissebegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes
 Im Rahmen von Baugenehmigungen ist sicherzustellen, daß durch die Betriebe im Gebiet keine Emissionen (Lärm, Schwingungen etc.) verursacht werden, die Flugverkehr, Flugbetrieb etc. beeinträchtigen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstichtung

Textliche Festsetzungen

- 1 Dachaufbauten, Dachgauben und Dachgestaltung.**
 Dachaufbauten und Gauben sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie müssen von Ortsgängen einen Mindestabstand von 250cm einhalten und dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge. Bei Doppelhäusern bzw. Anbauten, sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten!
- 2 Garagen**
 Garagendächer sind als Flachdächer und als Satteldächer zulässig. Bei aneinandergelagerten Garagen sind die Dächer in Material und Dachneigung einheitlich auszuführen. Ein Stauraum von 5,00m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor ist einzuhalten.
- 3 Lärmschutzmaßnahmen**
 Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen sind die in der Begründung unter Punkt 8 beschriebenen Belange des Immissionsschutzes zu beachten.
- 4 Mindestgröße der Baugrundstücke 3000 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)**
- 5 Mindestbreite der Baugrundstücke 40,00m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)**

Planunterlagen: Stand der Vermessung
 November 1981

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3417), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 1059), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. vom 02.07.1982 (GVBl. S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 916) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den ...01.12.1981...

J. P. Bland
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ...21.07.1980... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbescheid wurde am ...25.07.1980... öffentlich bekanntgemacht.

Aschaffenburg, den ...01.12.1981...

J. P. Bland
 Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...25.07.1980... hat in der Zeit vom ...22.07.1980... bis ...14.08.1980... stattgefunden.

Aschaffenburg, den ...01.12.1981...

J. P. Bland
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...03.11.1981... wurde auf der Beratung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ...09.07.1981... bis ...20.08.1981... öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, den ...01.12.1981...

J. P. Bland
 Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ...22.09.1981... den Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG mit ohne Auflagen genehmigt.

Münchberg, den ...01.12.1981...

J. P. Bland
 Regierung von Unterfranken

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ...22./23.3.1985... gemäß § 12 BBauG öffentlich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 43 e sowie des § 15 a BBauG ist hinzuwirken worden.

Aschaffenburg, den ...01.12.1985...

J. P. Bland
 Oberbürgermeister

MASSTAB 1:1000
 0 20 50m

STADT ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GROSSOSTHEIMER STR. (ST 3115), OBERBÜRGER STR. (AB 16), BAHNLINIE ASCHAFFENBURG - GROSSOSTHEIM UND DEM INDUSTRIEGLEIS AN DER FIRMA LINDE

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 2 TEILEN
TEIL 1: B-PLAN OHNE GRÜNFESTSETZUNGEN
TEIL 2: GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUREFERAT: *R. Müller*
 Kummer

STADTPLANUNGSAMT: *Müller*
 Haller

SACHBEARBEITER DATUM GEANDERT BEBAUUNGSPLAN - NR
 NGILING, PILARTZ 3.11.1983

9/3

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße
(St. 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahn-
linie Aschaffenburg-Großostheim und dem
Industriegleis an der Firma Linde (Nr. 9/3)

AUFGESTELLT : STADTPLANUNGSAMT
DATUM : 03.11.1983

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Bebauungsplan ohne Grünfestsetzungen

Teil 2: Grünordnungsplan

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Aschaffenburg besitzt einen nach dem Wohnsiedlungsgesetz erstellten Wirtschaftsplan vom 17.03.1959, der mit RS v. 24.07.1961 Nr. IV/3-905 a 86 I von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde und gem. § 173 Abs. 1 BBauG als übergeleiteter Flächennutzungsplan weitergilt.

Für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim, Obernburger Straße (AB 16), Gemarkungsgrenze Niedernberg, Main, Nilkheimer Hof und Schönbusch wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid v. 15.01.1982 Nr. 420-905 a 26/78 teilgenehmigt wurde.

Mit der Bekanntmachung vom 02.07.1982 wurde die Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus diesem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BBauG entwickelt.

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

An der Großostheimer Straße besteht bereits heute ein Industriegebiet mit einem Umfang von ca. 80 ha.

Das jetzt geplante Baugebiet schließt sich im Westen unmittelbar an dieses Gebiet an, jedoch nur nördlich der Großostheimer Straße. Die Fläche des Bebauungsplangebietes lag früher im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Großostheim und wurde erst 1978 im Rahmen der Gebietsreform nach Aschaffenburg eingemeindet.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, das bereits bestehende Industriegebiet in westlicher Richtung nördlich der Großostheimer Straße mit Gewerbeflächen und Industrie-
flächen zu erweitern. Folgende Gesichtspunkte sprechen dafür:

- Die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen liegen weitab der nächsten Wohnbebauung,
- die verkehrliche Erschließung durch Straße und Schiene ist optimal,
- die topographischen Gegebenheiten sind ideal, was eine wesentliche Voraussetzung für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung dieses Gebietes darstellt,
- das ebene Gelände ist zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben baulich sehr gut geeignet,
- die Ausweisung dieses Gebietes erfolgt in Übereinstimmung mit dem im Entwurf vorliegenden Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg,
- eine Ausweisung ist an anderer Stelle der Stadt u.a. wegen bereits vorhandener Bebauung, Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes, topographischer Verhältnisse und ungünstigerer Erschließung nicht möglich,
- der nordöstliche ansässige namhafte Gewerbebetrieb muß umfangreiche Betriebserweiterungen durchführen, die auf dem vorhandenen Grundstück nicht realisierbar sind. Wegen der nordöstlich des Betriebes anschließenden Erweiterungsfläche des Parkes Schönbusch kommt zwangsläufig nur ein Ausweichen auf die westlich anschließenden, heute hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Frage,
- ein weiteres ortsansässiges Unternehmen muß kurzfristig ebenfalls umfangreiche Betriebserweiterungen vornehmen, die sich nur auf einem weitaus größeren Grundstück verwirklichen lassen.

3.0 Größe, Lage, Beschaffenheit und Umgebung des Gebietes

3.1 Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 51,2 ha.

3.2 Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten der Stadt, etwa 4,5 km Luftlinie vom Zentrum (Herstallstraße) entfernt. Es schließt an ein bereits bestehendes, ca. 80 ha großes Industriegebiet an. Die nördliche Ecke des geplanten Gewerbegebietes stößt an den Landschaftspark Schönbusch, ein Baudenkmal von internationalem Range, an. Diesem Umstand wird durch eine intensive Begrünung des Gebietes und durch entsprechende Pflanzgebote in einem eigenen Grünordnungsplan Rechnung getragen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt gebildet:

Im Süden: Großostheimer Straße (St 3115)

Im Westen: Obernburger Straße (AB 16) - zugleich Grenze zum Markt Großostheim

Im Norden: Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim

Im Osten: Industriegleis an der Firma Linde

3.3 Das Gelände ist vollkommen eben. Es ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit größeren Betriebsgebäuden sehr gut geeignet.

3.4 Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen in der Umgebung des Bebauungsplanes bestehen:

Im Süden: kein Bebauungsplan, gem. Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche.

Im Westen: Gemeindegebiet der Marktgemeinde Großostheim, landwirtschaftliche Fläche

Im Norden: kein Bebauungsplan, landwirtschaftliche Fläche

Im Osten: Baulinienplan für das Gebiet zwischen Park Schönbusch, Hafenbahn, Großostheimer Straße und dem Anschlußgleis Seibert. Genehmigt mit Bescheid der Regierung von Unterfranken v. 09.09.1958 Nr. IV/3-905 b 10, teilweise Industriegebiet

Im Nordosten: Park Schönbusch (Baudenkmal)

4.0 Planinhalt

4.1 Verkehrerschließung:

4.1.1 Straße

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt

1. über eine Sammelstraße (mit Anbindung der Firma Linde) an die Großostheimer Straße (St 3115)
2. über einen bereits vorhandenen Anschluß an die Obernbürger Straße (AB 16)

Die Sammelstraße wird beidseitig alleeartig mit Bäumen bepflanzt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über Gehwege entlang der Erschließungsstraße sowie über einen eigenen Fuß- und Radweg vom Park Schönbusch bis zum Mainufer entlang des Welzbaches.

4.1.2 Industriegleis

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim. An dieser Linie ist der Anschluß eines weiteren Industriegleises geplant.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der Nutzung

Das geplante Baugebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, teilweise als Industriegebiet (GI) und Sondergebiet (SO).

4.2.2 Maß der Nutzung

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind drei- und viergeschossige Gebäude als Höchstgrenzen mit den entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenanzahlen vorgesehen.

In den Sondergebieten ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Dach vorgesehen.

4.3 Grünflächen

Auf eine Begrünung des Baugebietes einschließlich der Straßen, Fußwege und Parkplätze wurde besonderer Wert gelegt.

Durch den Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, soll die harmonische Einfügung der ausgewiesenen Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Insbesondere wurde eine zusätzliche Binnenbegrünung der gewerblichen Bauflächen auf den einzelnen Betriebsgrundstücken festgesetzt.

Des weiteren wurde durch einen Grünzug entlang des Welzbaches eine Verbindung zwischen dem Park Schönbusch und der Mainau geschaffen. Hierdurch erhalten die neuen Gewerbeflächen eine natürliche Gliederung.

An den Randbereichen des Baugebietes an der Großostheimer Straße, Obernburger Straße und der Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim wird durch entsprechend tief vorgelagerte Grünflächen der Übergang in die freie Landschaft gesichert.

4.4. Besondere Hinweise

4.4.1 Mit Ausnahme von geringen Flächen im Nordosten des Plangebietes liegt der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der "Weiteren Wasserschutzzone" des Wasserschutzgebietes der Stadt Aschaffenburg gem. der Verordnung v. 01.06.1979.

4.4.2 Verkehrslandeplatz Aschaffenburg

Die Hindernisbegrenzungsflächen (An- und Abflugfläche, seitliche Übergangsfläche, obere Übergangsfläche) des Verkehrslandeplatzes "Aschaffenburg" in Großostheim-Ringheim wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Anschluß an das Verkehrsnetz

Das Gebiet wird durch die vorhandene Großostheimer Straße (St 3115), die die Verbindung zum äußeren Ring herstellt, und die Obernburger Straße (AB 16) optimal an den örtlichen und überörtlichen Verkehr (B 469 und Autobahn Frankfurt - Nürnberg mit Abzweig Gießen) angeschlossen.

Als ebenso günstig ist der Anschluß an den Verkehrsträger Schiene anzusehen. Die im Norden das Gebiet tangierende Strecke Aschaffenburg-Großostheim, auf der heute nur noch Güter transportiert werden, bietet beste Voraussetzungen für einen Gleisanschluß.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Gas ist problemlos, da die Hauptleitungen bereits vorhanden sind und lediglich im Baugebiet entsprechend verlängert werden müssen.

Zur ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Strom ist die Errichtung einer 110/20-kV-Umspannanlage erforderlich.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Hochspannungs-Freileitungen:

1. RWE (Rheinisch-Westf.-Elektrizitätswerk)	110 kV
2. BAG (Bayernwerk)	220 kV
3. BAG (Bayernwerk)	110 kV
4. ÜWU (Überlandwerk Unterfranken)	20 kV
5. Stadtwerke Aschaffenburg	20 kV

Die Breiten der Schutzzonen beiderseits der Hochspannungsleitungen, jeweils gemessen von deren Achsen, sind im Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Anträge für Bauvorhaben im Bereich dieser Schutzzonen sind den Energieträgergesellschaften zur Prüfung vorzulegen.

Die Abwasser-Entsorgung des Gebietes soll im Trennverfahren erfolgen. Für die Beseitigung der Regenwässer ist der Bau eines Sammlers und möglicherweise mehrerer Regenrückhaltebecken erforderlich.

Die Beseitigung der Schmutzwässer aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt mittels zwischenzuschaltender Hebeanlagen in den vorhandenen bzw. auszuwechselnden Kanal im Bereich des TÜV, über den die Einleitung in die vollbiologische Kläranlage der Stadt erfolgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr zur zentralen Deponie in Stockstadt /Main.

7. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet Nilkheim ist bereits heute durch 2 städtische Omnibuslinien, und zwar der Linie Hauptbahnhof-Großostheim und Hauptbahnhof Nilkheim-West, gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Vervollständigt wird dieses Angebot durch Post, Bahn und Privatunternehmen, die das Gebiet ebenfalls andienen.

8. Immissionsschutz

Der geplante Bebauungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen an, die weitgehend eben sind.

Die Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim trennt an dieser Stelle die unterschiedlichen Flächen voneinander. Der Höhenunterschied zwischen der höherliegenden Bahnlinie und dem Gelände, das für das Gewerbegebiet bestimmt ist, beträgt im Mittel ca. 0,80 m.

Ein nennenswerter Bewuchs an dieser Stelle besteht nicht. Im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes grenzt der Park Schönbusch an, der ebenfalls nur durch die Bahnlinie von dem Plangebiet getrennt wird.

Die Firma Linde, die in einem Industriegebiet liegt, bildet die Nachbarschaft im Osten.

Das geplante Gewerbegebiet wird lediglich im nordöstlichen Bereich durch einen öffentlichen Grünzug mit einer mittleren Tiefe von ca. 80 m Tiefe von dem vorhandenen Industriegebiet getrennt.

Im Süden verläuft die Großostheimer Straße (St. 3115).

Ein 20 m geplanter öffentlicher Grünstreifen soll das Gewerbegebiet von dieser Straße abschirmen.

Der westliche Teil des Gewerbegebietes wird von der Obernburger Straße (Kreisstraße AB 16) begrenzt. Auch hier soll ein 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen das Gewerbegebiet von der Straße abschirmen.

In dem geplanten Baugebiet sind als mögliche Emissionsquellen in Betracht zu ziehen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim | im Norden |
| 2. Kreisstraße AB 16 | im Westen |
| 3. Staatsstraße St. 3115 | im Süden |

- 4. Industriegleis der Firma Linde im Osten
- 5. Industriegebiet Linde im Osten
- 6. Industriegebiet südl. der St. 3115

Emissionsquellen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen:

- 1. Stammgleisanlage
- 2. Industriegebiet (Betonwerkzahn)
- 3. Körperschallübertragungen

Das geplante Baugebiet (9/3) ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und § 8 BauNVO ausgewiesen.

- Teilbereiche als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Teilbereiche als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO.

Nach der DIN 18005 Teil 1 vom April 1982 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für

Gewerbegebiet (GE) tags: 65 dB(A)
nachts: 55/50 dB(A)

Sonstige Sondergebiete (SO) tags: 45 bis 65 dB(A)
nachts: 35 bis 65 dB(A)

Industriegebiete (GI)

Für Industriegebiete kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt - kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach Abschn. 4.2.5, (DIN 18005 Teil 1) zu bestimmen.

Über die Geräuschentwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie von vergleichbaren Einrichtungen lassen sich keine allgemeingültigen Angaben machen. Nach 4.2.5.1 (DIN 18005 Teil 1) ist bei bestehenden Anlagen in der Regel von Meßwerten auszugehen, wobei zulässige künftige Erweiterungen rechnerisch zu berücksichtigen sind.

Nach 4.2.5.2 (DIN 18005 Teil 1) Zukünftige Nutzungen

Wenn bei der Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebietes oder eines Sondergebietes mit vergleichbarer Nutzung bekannt ist, welche Arten von Anlagen dort untergebracht werden sollen, kann die zu erwartende Schallemission durch Messungen an vergleichbaren Anlagen ermittelt werden, die schalltechnisch dem Stand der Technik entsprechen.

Statt dessen können auch Angaben aus einschlägigen VDI-Richtlinien zugrundegelegt werden.

In den VDI-Richtlinien 2058 Blatt 1 sind unter Punkt 3.3.1 Immissionsrichtwerte "Außen" aufgeführt.

- a) für Einwirkungsorte, in deren Umgebung nur gewerbliche Anlagen und ggf. ausnahmsweise Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind. (Vgl. Industriegebiete § 9 BauNVO) 70 dB(A)
- b) für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind (vgl. Gewerbegebiete § 8 BauNVO)
- tags: 65 dB(A) //
- nachts: 50 dB(A)

Das geplante Gewerbegebiet Nilkheim II kann unter Punkt b) eingeordnet und dementsprechend beurteilt werden.

In den VDI-Richtlinien 2058 Blatt 1 sind unter Punkt 3.3.2 Immissionsrichtwerte "Innen" aufgeführt.

Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragung betragen die Richtwerte für Wohnräume, unabhängig von der Lage des Gebäudes, in einem der im Abschnitt 3.3.1 unter a) bis f) genannten Gebiete:

tags: 35 dB(A)

nachts: 25 dB(A)

Es soll vermieden werden, daß kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Bei anderer Nutzung der Räume (z. B. als Büroräume) können heute noch keine Richtwerte angegeben werden.

Nach der VDI 2719 Tabelle 5 können die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) abgelesen werden.

Daraus ergibt sich	Für Schlafräume	30 - 35 dB(A)	nachts
ein Mittelungspegel	" Wohnräume	35 - 40 "	tags
Lm dB(A)	" Einzelbüros	30 - 40 "	-
	" Großraumbüros	40 - 50 "	-

Aus Lärmschutzgründen ist es zweckmäßig, Wohngebäude so zu orientieren, daß sich Wohn- und Schlafräume auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite befinden. (Wirtschaftsräume und Zugänge auf der Straßenseite).

1. Gemäß der 1983 erfolgten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes durch das Büro Prof. Schaechterle/Reg.bmstr. Holschuer, Neu-Ulm, errechnet sich für die Großostheimer Straße (St. 3115) folgender äquivalenter Dauerschallpegel, bezogen auf die Planjahre 1995 - 2000.

Demnach wird von einer Belastung von 14588 Kfz/24 h ausgegangen (DTV 14588 Kfz/24 h = künftige Verkehrsmenge).

2. Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und der maßgebende Lkw-Anteil P (nach Tab. 6):

Staatsstraße 3115 0,06 DTV bei P = 20 % (6,00 - 22,00) tags
 (Tab. 6 Zeile 3): 0,008 " " " = 10 % (22,00 - 6,00) nachts

tags: MT = 0,06 DTV = 875 Kfz/h; PT = 20 %

nachts: MN = 0,008 DTV = 117 Kfz/h; PT = 10 %

3. Aus Bild 4 ergibt sich der Mittelungspegel $L_m^{(25)}$

tags: $L_{m,T}^{(25)} = \boxed{\text{ca. 71 dB(A)}}$ Bei Pkw 100 km/h

nachts: $L_{m,T}^{(25)} = \boxed{\text{ca. 60 dB(A)}}$ " Lkw 80 km/h

Nach Tab. 4 Zuschlag ΔL_k in dB(A) für erhöhte Störwirkung von signalgesteuerten Kreuzungen und Einmündungen.

Bei Abstand (m) vom Schnittpunkt der Achsen der bei zusammentreffenden Straßen.

Über 70 bis 100 m ΔL_k in dB(A) = $\boxed{+1 \text{ dB(A)}}$

4. Aus Tab. 3 Korrektur $\Delta L_{Str. 0}$ in dB(A) für unterschiedliche Straßenoberflächen:

Bei Straßenoberfläche $\Delta L_{Str. 0}$ in dB(A)

nicht geriffelter Gußasphalt $\boxed{\text{Null "}}$

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

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

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

6. Die Steigung beträgt nur 1 %, somit ist nach Tab. 5 (aus Tab., $\leq 5 \% \Delta \text{Lstg. in dB(A)} = \text{Null}$)

$\Delta \text{Lstg.} = \boxed{\text{Null dB(A)}}$

7. Die Abstandkorrektur beträgt nach Bild 17 für $S = 25 \text{ m}$, $H = 0 \text{ m}$

$\Delta \text{Lst Null dB(A)}$

8. Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche an dem Haus nach Gleichung (13)

$$L_m = L_m^{(25)} + L_{str0} + \Delta L_v + \Delta L_k + \Delta \text{Lstg.} - \Delta \text{Lst}$$

Emissionspegel

tags: $L_{m_T} = 71 \text{ dB(A)} + 0 + (-1,5 \text{ dB(A)}) + 1 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} - 0 \text{ dB(A)}$
 $= 70,5 \text{ dB(A)} \text{ (zul. } 65 \text{ dB(A))}$
 =====

nachts: $L_{m_N} = 60 \text{ dB(A)} + 0 + (-2,0 \text{ dB(A)}) + 1 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} - 0 \text{ dB(A)}$
 $= 59 \text{ dB(A)} \text{ (zul. } 55/50 \text{ dB(A))}$
 =====

Die Tagwerte werden im Bereich der Großostheimer Straße (St. 3115) um 5,5 dB(A), die Nachtwerte um mind. 4 dB(A) überschritten.

Soweit 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.

Die Verkehrsbelastung auf der Obernburger Straße (AB 16) ist so gering, daß sie vernachlässigt werden kann.

Das Betonwerk Zahn auf dem Grundstück Fl.Nr. 24419 betreibt immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 2 Nr. 16 der 4. BimSchV. Die tägliche Betriebszeit des Betonwerks beträgt derzeit 8 Stunden. Betriebe dieser Art sind regelmäßig nicht in Gewerbebetrieben, sondern nur in Industriegebieten zulässig.

Um eine längerfristige unzumutbare Beeinträchtigung von Wohnungen für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal auszuschließen, wurde folgende Einschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Im Industriegebiet ist der Betrieb geräuschintensiver Anlagen oder Fahrzeuge in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nur dann zulässig, wenn dadurch an der Industriegebietsgrenze ein auf die Nachtzeit bezogener Mittelungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen ist durch geeignete Auflagen darauf hinzuwirken, daß die vor erwähnten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719 Tab.5 nicht überschritten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil 1 und Teil 2) beachtet und eingehalten werden.

Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragungen sind die VDI-Richtlinien 2058 Bl. 1 Punkt 3.3.2 zu beachten.

11. Statistische Werte

Aufteilung der Flächen

1. Straßen- und Wegeflächen

Straßen und Wege	ca. 46.651 m ²	=	87,7%
Straßenbegleitgrün	ca. 6.550 m ²	=	12,3 %
	<hr/>		<hr/>
	ca. 53.201 m ²	=	100,0 %

2. Bebaubare Flächen

Sonderbauflächen	ca. 8.989 m ²	=	3,1 %
Industriegebietsfläche	ca. 24.230 m ²	=	8,3 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 109.254 m ²	=	37,6 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 139.812 m ²	=	48,2 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 839 m ²	=	0,3 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 7.191 m ²	=	2,5 %
	<hr/>		<hr/>
	ca. 290.315 m ²	=	100,0 %

3. Gesamtfläche

Flächen, die durch Schutzbereiche von Elektroleitungstrassen beeinträchtigt sind.	ca. 105.220 m ²	=	20,6 %
--	----------------------------	---	--------

Fläche außerhalb der weiteren Wasserschutzzone III

	ca. 41.663 m ²	=	8,2 %
--	---------------------------	---	-------

Fläche innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III

	ca. 469.664 m ²	=	91,8 %
--	----------------------------	---	--------

	<hr/>		<hr/>
	ca. 511.327 m ²	=	100,0 %

4. Fahrzeug-Abstellplätze

PKW Abstellplätze	ca. 174
LKW Abstellplätze	ca. 5

Zu Punkt 11 (Statistische Werte)

Zusammenfassung der Flächen

Straßen- und Wegeflächen	ca. 53.201 m ²	=	10,4 %
Bahnfläche bestehend	ca. 10.758 m ²	=	2,7 %
geplant	ca. 3.253 m ²	=	
Öffentliche Grünfläche	ca. 63.313 m ²	=	12,4 %
Private Grünfläche	ca. 90.487 m ²	=	17,7 %
Bebaubare Fläche	ca. 290.315 m ²	=	56,8 %
Gesamtfläche	ca. 511.327 m ²	=	100,0 %
	=====		=====

12. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gemäß § 45 ff BBauG erforderlich. Hierdurch sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke gebildet werden, die eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen.

Die Umlegung kann abschnittsweise durchgeführt werden.

13. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

a) Voraussichtliche Auswirkungen

Die bestehenden Anwesen Großostheimer Straße 216 (Fl.-Nr. 24 432) und Großostheimer Str. 218 (Fl.-Nr. 24 431) liegen im Bereich des Welzbachgrünzuges. Sie wurden vom Landratsamt Aschaffenburg als Gärtnerwohnhäuser genehmigt und genießen hierfür Bestandsschutz (s. § 35 Abs. 1 BBauG)

Im Anwesen Großostheimer Straße 218 (Fl. Nr. 24 431) wird kein Gartenbau mehr betrieben.

Der Eigentümer, Herr Trier, hat versichert, daß er eine Schreinereiwerkstätte in seinem Anwesen einrichten will.

Bei dem Anwesen Römer an der Großostheimer Straße handelt es sich jedoch um einen Gartenbaubetrieb, der Sträucher, Zierpflanzen, Topfpflanzen, Blumen und Stauden anpflanzt und kultiviert. Lebensmittel werden in dieser Gärtnerei nicht produziert.

Da der Eigentümer schon seit Jahren eine Bodenverbesserung vorgenommen hat, lehnte er eine Verlagerung seines Betriebes ab.

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist es nicht möglich eine Gärtnerei in einem Gewerbebetrieb (GE) auszuweisen.

Eine Ausweisung als Mischgebiet ist wegen der Nähe der stark befahrenen Großostheimer Straße (St. 3115) nicht möglich. (Belastungswerte siehe Punkt 8 Immissionsschutz). Es wurde deshalb dieser Bereich als Sondergebiet (SO Blumen- und Staudengärtnerei) ausgewiesen.

14. Kostenübersicht (Stand 1983)

Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

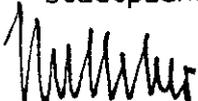
a) Verkehrsanlagen, einschließlich Parkflächen	ca.	2.786.000,--	DM
b) Kanalisations-Baukosten	ca.	8.500.000,--	DM
c) Stammgleisanlage	ca.	726.864,--	DM
d) Wasserversorgungsanlagen	ca.	534.660,--	DM
e) Gasversorgungsanlagen	ca.	368.448,--	DM
f) Stromversorgungsanlagen einschließlich Straßenbeleuchtung	ca.	1.212.846,--	DM
g) Grünanlagen und Pflanzungen gemäß Grünordnungsplan	ca.	1.798.863,--	DM
<hr/>			
Insgesamt (incl. gesetzl. MwSt.)	ca.	15.927.681,--	DM =====

Die Bereitstellung der Mittel für die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen und evtl. anfallende Nachfolgekosten wird in den kommenden Haushaltsjahren erwartet.

Die Beiträge und Gebühren für die Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. Stadtwerke erhoben.

Aschaffenburg, den 03.11.1983

- Stadtplanungsamt -


Holleber

Aufgestellt:


Nobiling