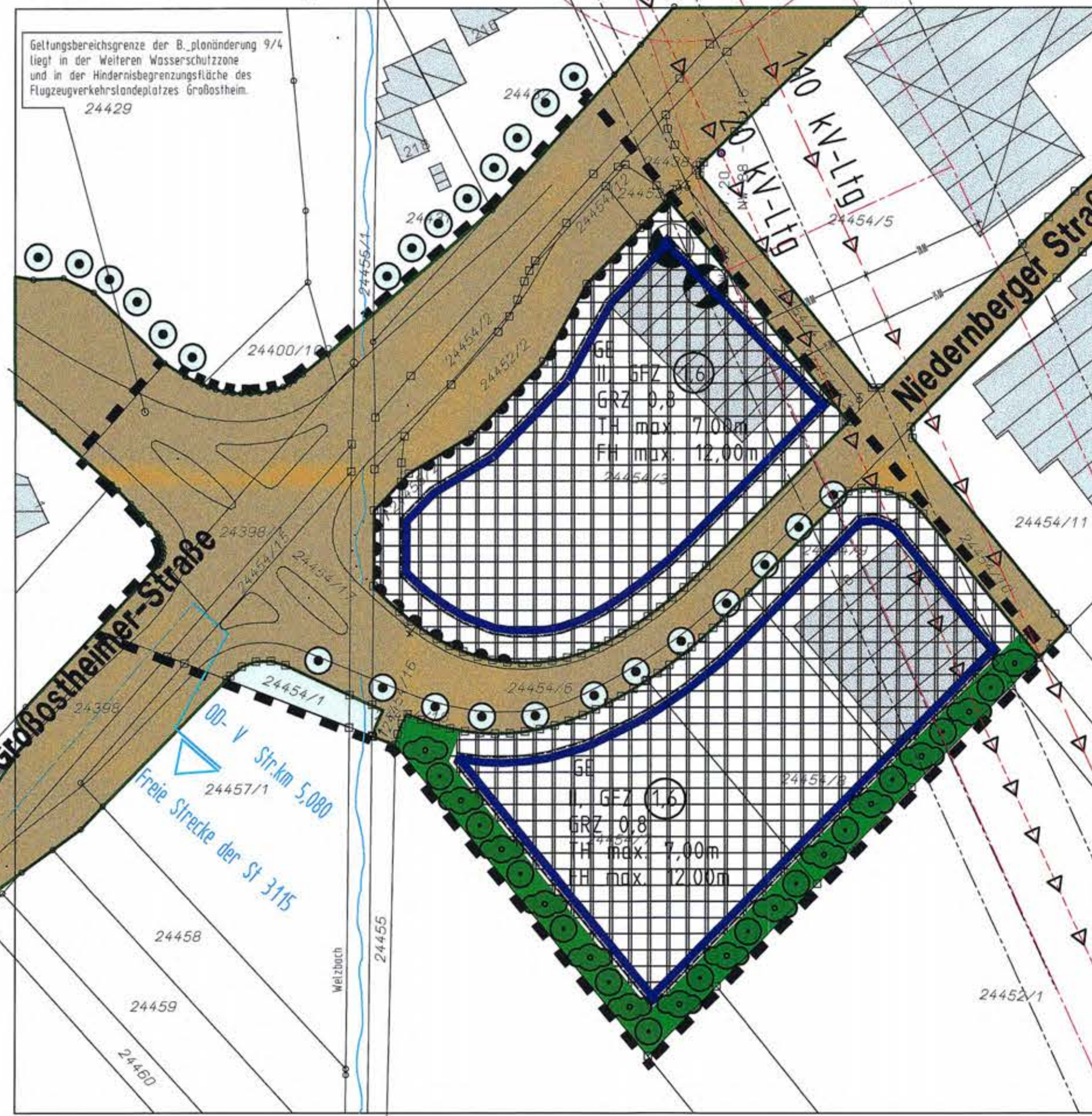


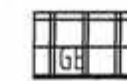
Stadt Aschaffenburg



Stadt Aschaffenburg-Stadtteil Nilkheim

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
Zulässig sind Betriebe und Anlagen,
die einen flächenbezogenen
Schallleistungspegel von 65/50 dB(A)
Tag/Nacht nicht überschreiten.

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. Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung der in diesem Quartier arbeitenden Personen beitragen, sind bis zu einer Verkaufsfläche von 50qm zulässig. Tankstellen sind unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,8 (zB)	Grundflächenzahl
GFZ	1,6 (zB)	Geschossflächenzahl
TH. max.	Traufhöhe max. 7,00m gemessen bei Gehweghinterkante in Gebäudemitte.	
FH. max.	Firsthöhe max. 12,00m gemessen bei Gehweghinterkante in Gebäudemitte.	
II (zB)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
besondere Bauweise
entspricht der offenen Bauweise, wobei die Gebäude das Maß von 50 m Länge überschreiten dürfen, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen.

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
Öffentliche Wegefläche:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie

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

- Anpflanzungen von Bäumen
- Anpflanzungen von Sträuchern
- Bestehende Bäume, Erhaltung
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

- Pflanzgebot
Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Bestandsicherung / Bestandspflege
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten.
- Pflege der Pflanzungen
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sogenannte Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m belüftbarer Oberfläche anzulegen.
- Unzulässige Gehölzarten
Fremdländische Nadelbäume und Robinen
- Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planungsrechtliche Festsetzung:

Telekommunikationsanlagen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz:
Grobostheimer-Straße

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung (Wohn- und Schlafräume sind auf der Lärmabgewandten Gebäudeseite der Grobostheimer-Straße anzuordnen) so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Grobostheimer Straße (St 3115) liegen. Bei diesen Wohnungen sind Schallschutzfenster einzubauen, die den Schall tagsüber auf einen mittleren Innenraumpegel von maximal 39 dB und nachts auf einen mittleren Innenraumpegel von maximal 35 dB senken.

Fmind. 2000 m Mindestgröße der Baugrundstücke z.B. 2000 m

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsregelung:
Nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO findet Anwendung.

Dächer:
Der Farbton der Dachendeckungen ist so zu wählen, daß sich die Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen.

1. Private Freiflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) sind mindestens zu 40% gärtnerisch zu gestalten. Die restlichen 60% dürfen als Stellplatzfläche genutzt werden.

Stellplätze sind ebenfalls zu begrünen. Pro 4 Stellplätze ist jeweils ein heimischer, großkroniger Laubbaum (Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Fraxinus excelsior (Esche)) jeweils H 3x v STU mind. 12 - 14) zu pflanzen.

2. Fassadenbegrünung

Bei Bauvorhaben sind 1/3 der Frontflächen mit Schling- oder Kletterbegrünungspflanzen zu versehen. Pflanzenliste: Hedera helix (Efeu), Parthenocissus spez. (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Schlingnötkerich), Aristolochia macrophylla (Pfeifenblume).

3. Dachbegrünung

90 % der entstehenden Flachdächer sind zu begrünen.

4. Begrünungsmaßnahmen

Ab Rechtskraft dieses Bebauungsplanes sind innerhalb von 2 Jahren die Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen.

5. Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen:

Geflechtzaun, Draht oder Kunststoff. Höhe maximal 200 cm.

2. Entlang der Niedernberger Straße:

Holz- oder Geflechtzaun, Draht oder Kunststoff. Höhe max. 200 cm. Höhere Zäune müssen mindestens um das 3fache ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

1.+ 2.: Betonsteile sind unzulässig.

6. Dächer

Der Farbton der Dachendeckungen ist so zu wählen, daß sich die Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Hindernisbegrenzungsfläche

Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes in Grobostheim - Ringheim
Im Rahmen von Baugenehmigungen ist sicherzustellen, daß durch die Betriebe im Industriegebiet keine Emissionen (Rauchschwaden etc.) verursacht werden, die Flugsicherheit, Flugbetrieb etc. beeinträchtigen.

2. Wasserschutzzone

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III und unmittelbar der engeren Schutzzone II der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Aschaffenburg.
Zu berücksichtigen sind die Regelungen der Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Aschaffenburg, der Gemeinde Niedernberg (Landkreis Miltenberg) und dem Markt Grobostheim (Landkreis Aschaffenburg) für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg.

00- V Str.km 5,080

Freie Strecke der St 3115

Flächen für Versorgungsanlagen



Ortsdurchfahrtsgrenze der St 3115 (Grobostheimer Str.)

Trafostation

Gasdruckregelstation

Hauptversorgungsleitungen

Freileitungsstrasse mit Schutzstreifen

Hinsichtlich einer beabsichtigten Bauvorhaben im Bereich der Schutzzonen 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- u. Entsorgungsbau, Kiesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen bzw. Anpflanzungen

Freileitungsstrassen mit Schutzbereichen und Standorten der Masten

DWU = Überlandwerk Unterfranken

BAG = Bayernwerk N E T Z GmbH

Ausübung des Dienstbarkeitsbereiches von Energieträgergesellschaften.

Die Richtlinien, DIN-Vorschriften und Verbote sind bei beabsichtigten Bauvorhaben, baulichen Änderungen oder Eingriffen in Gelände und Bewuchs im Bereich der Leitungstrassen durch die Energieträgergesellschaften zu erfragen und zu beachten.

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 2888 Flurstücksnummern
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- 3,50 Maßangaben in Meter (m)

Bodenschutz: Boden ist als Schutzgut nach dem Bodenschutzgesetz vom 01.03.99 zu handhaben.

Bodenfunde:

Auftretende Bodenfunde bei Erdarbeiten von Bodenalterskern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes vom 25. Juni 1973 (GVBl. 13/73) sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2 zu melden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Es gelten die Regelungen der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgrund § 2 Abs. 4 und 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I), geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und hierauf beruhenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 09.05.2001

Klaus Herzog
Oberbürgermeister der STADT ASCHAFFENBURG

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.02.2000 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "SMA" für das Gebiet zwischen der Grobostheimer-Straße, den Firmen aba, SMA und der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Nr. 9/4) im Bereich südwestlich des Niedernberger Weges und des Fuß- und Radweges zur Grobostheimer-Straße beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 19.06.2000 bis 10.07.2000 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2001 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 23.10.2000 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanänderung vom 23.10.2000 wurde mit Begründungsentwurf vom 23.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2001 bis 05.03.2001 öffentlich ausgelegt. Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.04.2001 die Bebauungsplanänderung vom 23.10.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 23.10.2001 gebilligt.

Aschaffenburg, 09.05.2001

Herzog
Oberbürgermeister der STADT ASCHAFFENBURG

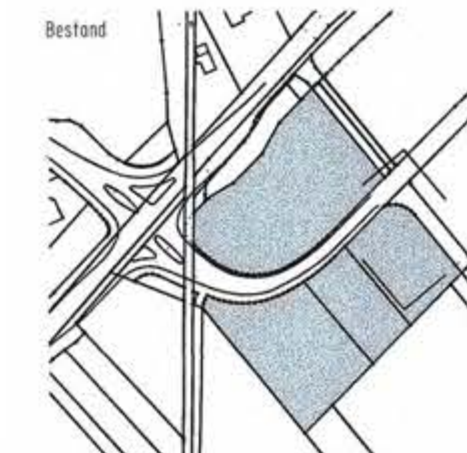
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 18.05.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 22.05.2001

Herzog
Oberbürgermeister der STADT ASCHAFFENBURG



Bestand



Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "SMA" für das Gebiet zwischen der Grobostheimer-Straße, den Firmen aba, SMA und der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Nr.: 9/4) im Bereich südwestlich des Niedernberger Weges und des Fuß- und Radweges zur Grobostheimer-Straße

Baureferat	Maßstab	Datum	B.Plan Nr.:
Martens	1:1000	23.10.2000	9/4
Stadtplanungsamt	Keßler	Nobiling	2. Änderung
		Sachbearbeitung	Nobiling

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „SMA“ für das Gebiet zwischen der Großostheimer Straße, den Firmen aba, SMA und der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Nr. 9/4) im Bereich südwestlich des Niedernberger Weges und des Fuß- und Radweges zur Großostheimer Straße

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Abgrenzung des Plangebietes

Anlass zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „SMA“ war zum einen die mittelfristig geplante Anpassung der Verkehrsanlagen (Kreuzung Großostheimer Straße / Wailandtstraße / Niedernberger Weg) an das Verkehrsaufkommen, und zum anderen die Notwendigkeit der Neudefinition der Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes. Des weiteren die Notwendigkeit des Ausschlusses von Tankstellen in diesem Planungsbereich der im Wasserschutzgebiet liegt.

2. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt zum Stadtteilzentrum (Herstellstraße) in einem Abstand mit ca. 500 m Luftlinie in westlicher Richtung. Am westlichen Rand des Stadtteils Aschaffenburg – Nilkheim Gemarkung Leier.

Im Norden wird das Planungsgebiet von der Staatsstraße St 3115, der Großostheimer Straße mit den angrenzenden Gewerbegebieten, im Westen und Süden durch die freie Landschaft und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet eingegrenzt ist. Topographisch gesehen liegt der Bereich für die Bebauungsplanänderung auf ca. 120,00 m über NN. Insgesamt betrachtet stellt das Planungsgebiet eine fast ebene Fläche dar. Das gesamte Planungsgebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III und unweit der engeren Schutzzone II der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Aschaffenburg.

Die Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes in Großostheim – Ringheim überdeckt das gesamte Planungsgebiet. Insbesondere im Rahmen von Baugenehmigungen muss gewährleistet sein, dass keine Maßnahmen getroffen werden, die evtl. den Flugbetrieb negativ beeinträchtigen würden.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes wird ein Teil der Flächen durch Dienstbarkeitsbereiche von Hochspannungsleitungen und teilweise selbst durch die Leitungen beeinträchtigt. Die Überspannungen sind im Bebauungsplan dargestellt. Bei beabsichtigten Planungen sind insbesondere die Richtlinien bzw. die DIN-Vorschriften und DIN-Verbote der einzelnen Energieträgergesellschaften zu erfragen und zu beachten.

Der zu ändernde Teilbereich des Bebauungsplans ist weitgehend unbebaut. Lediglich am südöstlichen Rand zum Sondergebiet befinden sich zwei freistehende Gewerbehallen mit Großhandelseinrichtungen bzw. nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.

3. Verkehrssituation

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig vorhanden. Die Niedernberger Straße bildet die Haupteinschließung des Planungsgebietes und ist im Knotenpunktbereich Großostheimer Straße / Wailandtstraße / Niedernberger Straße an die Staatsstraße St 3115, deren Ortsdurchfahrt an diesem Knotenpunkt beginnt. Im Westen in einem Abstand mit ca. 500 m verläuft die AB 16 in nordsüdliche Richtung die im Norden auf die B 26 (Darmstädter Straße) im Kreuzungsbereich nach Aschaffenburg bzw. Stockstadt trifft. In einem Abstand mit ca. 900 m verläuft die B 469 die als unmittelbare Zubringerstraße zum Bundesautobahnnetz ausgebaut ist. Die Verkehrsverbindungen an das regionale bzw. an das überregionale Netz sind damit sichergestellt. Das Gewerbegebiet selbst ist auch durch das Radwegesystem gut zu erreichen. Durch insgesamt 6 Buslinien über zwei Haltestellen an der Großostheimer Straße ist das Gewerbegebiet angeschlossen. Damit ist die Verbindung zur Innenstadt und zum ROB und HBF mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sichergestellt.

4. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan Aschaffenburg wird der Bereich, für den der Bebauungsplan geändert werden soll, ausschließlich als gewerbliche Baufläche mit Grüneinsäumung dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

Für das Planungsgebiet in dem die Änderung erfolgen soll, besteht seit Januar 1986 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der die Flächen als gewerbliche Bauflächen ausweist. Die Nachbargrundstücke im Osten sind seit April 1996 als Sondergebietsfläche nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, in dem Anlagen für den großflächigen Möbeleinzelhandel möglich sind. Weiter östlich schließt sich ein weiteres Gebiet an, das als gewerbliche Baufläche festgesetzt ist.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes südwestlich des Niedernberger Weges und des Fuß- und Radweges zur Großostheimer Straße ist ein Gewerbegebiet i. S. des § 8 BauNVO 1977 festgesetzt. Danach sind unzulässig Lebensmitteleinzelhandelsgebiete mit einer Geschossfläche von mehr als 400 m². Andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, sofern von ihnen negative Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 ausgehen können, dies ist in der Regel der Fall, wenn die Geschossfläche 1.500 m² überschreitet.

Die Nachbarschaft im Norden bildet zunächst die Großostheimer Straße an der sich im Norden ein größeres Gewerbegebiet anschließt.

5. Städtebauliche Ziele

Der Flächennutzungsplan stellt die Rahmenbedingungen für den Planungsbereich dar. Er ist als gewerbliche Baufläche dargestellt, wobei die Grünverbindungen insbesondere auch das begleitende Grün entlang des Welzbaches Rahmenbedingungen aufzeigen, die die verbindliche Bauleitplanung prägen.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind

1. eine Anpassung der Verkehrsanlagen (Kreuzung Großostheimer Straße / Wailandstraße / Niedernberger Weg) an das Verkehrsaufkommen;
2. eine Neudefinition der Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes; die Einzelhandelsnutzung soll außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben und solchen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen können, ausgeschlossen werden;
3. Neudefinition der Art der Nutzung unter Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Planbereich ausschließlich gewerbliche Bauflächen und Grünpflanzungen fest, die den Übergang in die freie Landschaft unterstützen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan greift die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung auf, fasst sie jedoch entsprechend dem Einzelhandelskonzept präziser.

Dieses Einzelhandelskonzept wird als Leitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt genutzt. Danach sind hinsichtlich der Verkaufsflächen nur bis zu 50 m² zulässig, sofern die Verkaufsflächen in Zusammenhang mit produzierenden bzw. Handwerksbetrieben stehen und die Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil

untergeordnet ist. Ebenso gilt dies für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung der in diesem Quartier arbeitenden Personen beitragen.

Durch diese Präzisierungen soll erreicht werden, dass sich um den neu errichteten Möbelmarkt kein Nebenzentrum entwickeln kann, das Waren des täglichen Bedarfs anbietet und insofern die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung schwächt. Die Stadtrandlage des Planungsgebiets soll sich nicht zu einem Einzelhandelsstandort entwickeln. Weiterhin soll durch den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung auch gewährleistet werden, dass die relativ robusten Lagen im Planungsgebiet auf Dauer solchen Nutzungen vorbehalten werden, die auf solche Standortqualitäten angewiesen sind. Dies dient auch der Sicherung der umgebenden gewerblichen und industriellen Strukturen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung blieben gegenüber dem rechtskräftigen Plan unverändert. Die Bauweise wurde als „besondere Bauweise“ festgesetzt, um bei Einhaltung der Grenzabstände längere Baukörper als 50 m zulassen zu können. Hierdurch wird die Errichtung gewerblicher Bausubstanz erleichtert. Weiterhin wurde die überbaubare Grundstücksfläche der örtlich vorhandenen Ausbausituation der Verkehrsflächen angepasst. Sie erfuhr nur eine Modifizierung.

6.3 Grünordnung und Freiraumgestaltung

Ergänzend enthält die Änderung zum Bebauungsplan zur Sicherung der Freiflächen durch die Baugrenzen Vorschriften zur Erhaltung bzw. zur Ergänzung der Bepflanzung der Freiräume. Er trifft Aussagen zu Pflanzgebieten, Bestandssicherung und Bestandspflege, Pflege der Pflanzungen, unzulässige Gehölzarten, Pflanzqualität. Des weiteren sind zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nutzungsvorschriften bzw. Nutzungsbegrenzungen in der Legende zum Bebauungsplan ausgeführt. Geregelt sind hierbei auch Stellplatzbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen, Begrünungsmaßnahmen die innerhalb von zwei Jahren nach bestandskräftiger Genehmigung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen sind. Des weiteren werden Regelungen getroffen zur Einfriedung und zur Dachgestaltung, damit sich die geplanten Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen.

6.4 Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet grenzt im Norden an die Staatsstraße St 3115 bzw. an die Großostheimer Straße an. Die Staatsstraße endet in ihrer freien Strecke unmittelbar westlich der Kreuzung Wailandtstraße / Großostheimer Straße / Niedernberger Straße. Stadteinwärts in östliche Richtung beginnt die Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Großostheimer Straße ist verkehrsmäßig stark frequentiert. Die Belastungszahlen liegen bei ca. 23000 Kfz/24h. Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan hinsichtlich des Schallschutzes zur Großostheimer Straße Maßnahmen in seinen textlichen Festsetzungen vor. Danach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in der Lage und Orientierung (Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite der Großostheimer Straße anzuordnen) so auszurichten, dass sie im Schallschatten der Großostheimer Straße (St 3115) liegen. Bei diesen Wohnungen sind Schallschutzfenster einzubauen, die den Schall tagsüber auf einen mittleren Innenraumpegel von max. 39 dB(A) und nachts auf einen mittleren Innenraumpegel von max. 35 dB(A) senken. In anderen Fällen wäre es sinnvoll, für Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster einschließlich der entsprechenden Zusatzeinrichtungen der Klasse 3 einzubauen.

6.5 Stadtgestalt

Das Gewerbegebiet, das den westlichen Abschluss der bebauten Flächen der Stadt Aschaffenburg bildet, erfordert demzufolge auch besondere Sorgfalt hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der Einbindung in das freie Landschaftsbild. Entsprechende örtliche Bauvorschriften wurden deshalb in der Legende zum Bebauungsplan aufgenommen. Des weiteren sollen die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Angaben der max. Traufhöhen und der max. Firsthöhen dazu beitragen, dass dieses Gewerbegebiet nicht störend sich im Landschaftsbild abzeichnet.

Die Abstandflächenregelungen sind ausschließlich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung geregelt.

6.6 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Zur öffentlichen Erschließung sieht der Bebauungsplan vor, dass die Entsorgung der Abwässer des Planungsgebietes im Mischsystem erfolgen. Über die vorhandenen Kanäle werden die anfallenden Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zugeführt.

Über ein Wertstoff-Trennsystem erfolgt durch das städt. Umweltamt die Müllbeseitigung.

Die Abwasserbeseitigung, die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das örtliche Versorgungssystem teilweise schon gesichert. Teilweise werden die Anlagen im Zuge der Bebauungsplanumsetzung noch hergestellt.

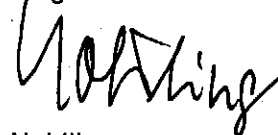
6.7 Statistische Werte

Geltungsbereich insgesamt:	22.689,91 m ²
Überbaubare GE-Flächen:	4.536,03 m ²
Überbaubare GE-Flächen:	5.798,74 m ²
Nichtüberbaubare GE-Flächen:	1.184,59 m ²
Nichtüberbaubare GE-Flächen:	300,12 m ²
Nichtüberbaubare GE-Flächen:	801,66 m ²
Öffentliche Grünfläche:	240,38 m ²
Private Grünfläche:	1.529,08 m ²
Verkehrsfläche:	8.299,31 m ²

Aschaffenburg, 23.10.2000
Stadtplanungsamt

Keßler

aufgestellt:



Nobiling