



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen fachbezogenen Schallemissionspegel von 65/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebs- und Betriebsstätten sind nur im nordwestlichen Teil der Gewerbegebiete zulässig. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.
 Im übrigen Geltungsbereich sind Wohnungen unzulässig.
 Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit:
 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
 Einzelhandel:
 Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahme: Einzelhandel kann in Verbindung mit handwerklichen und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Gewerbe untergeordnet ist.

Maß der baulichen Nutzung

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 z.B. 1,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
 z.B. OK max. 129,00 ü.NN maximale Gebäudeoberkante über Normalnull (NN). Eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante kann für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird und sonstige Belange nicht berührt werden.

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise
 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die einzelnen Gebäude das Maß von 50 m überschreiten, wenn es unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände möglich ist.
 Baugrenze

Verkehrsfächen

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrtbereich
 Zu- und Ausfahrtverbot
 Gleisanlage

Flächen für Abwasserbeseitigung

Flächen für Abwasserbeseitigung
 Abwasser (Regenrückhaltebecken)

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

Hochwasserabfuhrfläche
 Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (1) Erhaltung des vorhandenen Gebietsbestandes und Anreicherung der Substratbasis überlassen zur Angliederung an Biotop für 100 Hochstauden und Gebirgs- (einjährige) Biotoparten der Stadt Aschaffenburg aus der Jahre 1997.
 (2) Fläche der Substratbasis überlassen: Teilfläche des ehemaligen Biotops Nr. 157 (Bauwerk, Anzuchtbestand und Roderaufbau).

Umgrenzung von Flächen zum Einpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Pflanzenliste)

zu pflanzende Bäume und Sträucher (siehe Pflanzenliste)
 zu erhaltende Bäume und Sträucher

Pflanzenliste und Qualität

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Harlekuhne, Rotbuche, Sandbirke u. a. standortgerechte heimische Arten.
 Pflanzgröße mind. H STU 14 - 16
 Sträucher: Korneulene, Roter Hainbuche, Haselnuß, Weißdorn, Liguster, Felsenbirne, Holunder, Schiele, Pfaffenhutchen, Wildrose u. a. standortgerechte heimische Arten.
 Pflanzgröße mind. STB 20x60-100; Messung 1 St/20m

Bestandserhaltung / Bestandspflege

Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung miteinzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der entsprechende Nachweis wird mit der Baugenehmigung erforderlich. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist darauf hinzuwirken, daß erhaltenswerte Lebenserwartungsbereiche erhalten und gepflegt werden.

Pflege der Pflanzungen

Die wesentlichen Anforderungen sind nach Gebrauchsanahme zu vollziehen und nachzuweisen. Besondere Pflanzungen sind von wenigen Naturschutzordnungen gemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sog. Baumstützen in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m baulicher Oberfläche anzulegen.

Ausfall von Pflanzen

Alle auffallenden Hochstamm- und Solitärpflanzen sind grundsätzlich zu ersetzen. Bei Straußpflanzungen ist bei einem Ausfall von über 10% nachzupflanzen.
Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumzuchtplanungen DIN 16916.
Grünflächen innerhalb der Baugrenzen bzw. Gewerbegebiete
 Innerhalb der Baugrenzen sind 1% der Fläche als Grünfläche zu erhalten oder anzulegen.
 In den Gewerbegebieten ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau (gemäß Pflanzenliste) pro 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen (20% zu erhalten).
 Pflanzgröße mind. H STU 14 - 16

Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Gas, Wasser- und Kanalleitungen zugunsten der Stadt Aschaffenburg
 · · · · Grenze unterschiedlicher Nutzung

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im GE
 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebs- und Betriebsstätten sind nur in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großhohe Straße liegen. Durch die Wasserschiffahrt sind Emissionen zu erwarten. Für Wohnungen sind Fenster und Fensterläden der Schallschuttklasse 3 (Schallschuttklasse 35 - 39 dB(A)) zu verwenden.
Mindestgrünflächen
 Die Mindestgrünflächenquote der Baugrundstücke in den Gewerbegebieten darf 3000 m² nicht unterschreiten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung
 Die zulässige Dachneigung beträgt 0°-15° (Altrad).
Dächer
 Der Farbton der Dachneigungen ist so zu wählen, daß sich die Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen.
Dachbegrünung
 Flachdächer und Pultdächer bis 5% Dachneigung sind als extensive Grünflächen anzulegen (nur Gräser und Kräuter).
Fassadenbegrünung
 10% der Wandfläche sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu versehen. Pflanzensorte: Efeu, Wilder Wein, Schlingendorn, Pfleiserrose.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen die privaten Grünflächen als Freizeitanlagen genutzt werden. Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind maximal 40% Stellplätze zulässig, sofern sie mit Hochstammeln angepflanzt werden.

Zäune

Einfriedigungen sind nur mit einer Höhe bis zu 2 m zu errichten.
Hinweise
 — Bestehende Grundstücksgrenze
 z.B. 3001 Flurstücknummer
 Bestehende Hauptgebäude
 Bestehende Nebengebäude
 z.B. 115,32 Höhenangabe über Normal-Null (z.B. vorhandenes Gelände)
 Bestehender Zaun

Befestigte Flächen

Im Rahmen von Baugenehmigungen und dem Einbau von befestigten Flächen ist darauf hinzuwirken, daß nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien Anwendung finden können.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbot- bzw. Beschränkungszone (20 / 40 m) im der Straßenschnitt 12/111 (Gartenbaustrasse)
 Schrägflächen an Straßeneinbauten (Schichtbreite)
 In Schrägflächen dürfen Pflanzungen, Zäune oder andere Schrägflächen die Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Bodenkunde

Bei Erarbeiten aufzufindende Funde von Bodenartefakten müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu belasten.

Bepflanzungsanlagen

Bei der Errichtung von Bepflanzungsanlagen im Plangebiet sind die Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz zu beachten. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verschönerungen mit Schattensicherungscharakter geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behavieren oder die Schifffahrt durch Bänke, Sandbänke, Spülpflanzungen oder andere mehr oder weniger Verschönerungen, V. Schiffahrtsbehörden sind unzulässig.

Bepflanzung entlang der Staatsstraße

Die Mindestanzahl sind nach den Richtlinien für passive Schutzvorrichtungen an Straßen (RPS) zu beachten.
Baunutzungsverordnung
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132) BauNVO 1990 - zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.12.1989 (BGBl. I S. 2203), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3488), Art. 58 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BauBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1984 (GVBl. S. 211, BayRS 212/1-1), Art. 3 Abs. 2 und 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1984 (GVBl. S. 249) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 66) (FN BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.1994 (GVBl. S. 210), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 11.04.1997
 STADT ASCHAFFENBURG

H. Bleid
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 16.03.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 30.04.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Ausübung des Planeneinführungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bis 06.09.1991 stattgefunden.

Der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.1995 auf der Grundlage des Bebauungsplankonzeptes vom 28.09.1993 mit Hinweis des Grünordnungsplanes vom September 1994 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 24.03.1995 gesetzt.

Die anerkannten Naturschutzverbände erhielten mit Schreiben vom 24.01.1995 gem. Art. 42 BayNatSchG i. V. m. § 29 NatSchG Gelegenheit zur Mitteilung am Grünordnungsplan auf der Grundlage des Entwurfs vom September 1994 bis zum 31.03.1995.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist der zuletzt am 11.10.1995 gefassten Fassung wurde mit Begründungsentwurf vom 11.10.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.1996 bis 19.04.1996 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.09.1996 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 11.10.1995 gemäß § 19 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichlautend beschlossen.

Aschaffenburg, 08.10.1996
 STADT ASCHAFFENBURG

H. Bleid
 Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 11.04.1997

Nr. 46-462/1997

unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 25.03.1997
 Regierung von Unterfranken

H. Bleid
 Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.04.1997 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 811 A, zu jedem Manns 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 § 13 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 11.04.1997
 STADT ASCHAFFENBURG

H. Bleid
 Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG				
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet III in Nikheim zwischen Großheimer Straße, SMA, Main und Gartenamt				
Zeichenersteller	Datum	Gezeichnet	Gelesen	St.Plan
H. Bleid	11.10.96	H. Bleid	H. Bleid	9/5

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -
6/61 - no-ri

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet III in Nilkheim zwischen Großostheimer Straße,
SMA, Main und Gartenamt (Nr. 9/5)

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung wurde die Aufstellung für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendig, da das Gebiet einem andauernden Umnutzungs- und Veränderungsdruck unterlegen war. Die Erweiterungsabsichten der ansässigen Firma Petri (ehem. Firma aba) nach Nordosten, die Notwendigkeit des Ausbaus des Kreuzungspunktes im Bereich der jetzt bestehenden Zu- und Ausfahrt zur Fa. Linde im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes, die ordnungsgemäße Erschließungen zu dem Gewerbegebiet der Fa. Petri und zu den für Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesenen Bereiches forderten die planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan festzuschreiben, damit eine ordnungsgemäße Entwicklung des Gebietes möglich ist.

2. Einordnung in die Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan der Region Bayer. Untermain sieht für die Stadt Aschaffenburg oberzentrale Versorgungsanlagen für die gesamte Region vor und erfaßt das gesamte Planungsgebiet als Siedlungsfläche. Grundsätzlich sind die Entwicklungsstandorte für die bereits bestehenden Gewerbegebiete geeignet.

3. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt etwa südwestlich vom Stadtzentrum (Herstallstraße) mit einem Abstand von etwa 4 km Luftlinie. Topographisch gesehen stellt sich das Gebiet im westlichen Teil völlig eben dar mit einer Höhe von ca. 119 m ü. NN. Der östliche Teil dagegen senkt sich bis zu 3 m in seine Höhenlage ab und bildet damit einen tiefergelegenen Planbereich etwa ab dem geplanten Kreuzungspunkt an der St 3115 bis hin zur östlichen Geltungsbereichsgrenze. Der gesamte Uferbereich am Main entlang im südöstlichen Teil des Plangebietes wird durch eine natürliche Geländeböschung beschrieben mit einer durchschnittlichen Höhe von etwa 4 - 8 m. Die weitere Wasserschutzgrenze III verläuft etwa in einem Abstand von ca. 160 m vom westlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet ist hochwasserfrei. Die Überschwemmungsgrenze des Mains liegt etwa in der mittleren Hälfte des Böschungsbereiches im südlichen Teil des Planungsgebietes. Mit Verordnung der Stadt Aschaffenburg vom 19.05.1995 wurde die Überschwemmungsgrenze festgesetzt.

Die umgebende Nutzung besteht aus Gewerbe und der Stadtgärtnerei. Wohnungsbau ist nicht vorhanden. Im Norden verläuft die Staatsstraße 3115.

Auf der gegenüberliegenden Mainseite des Planungsgebietes im südöstlichen Teil des Mainbogens schließen sich großräumig landwirtschaftliche Flächen an. Der sog. Obernauer Mainbogen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet ist entlang des Mains stark eingegrünt und auch mit erhaltenswerten Bäumen bepflanzt. Der südliche Rand der St 3115 (Großostheimer Straße) wird durch eine Bepflanzung bestehend aus Bäumen und Sträuchern derzeit begleitet.

4. Planungsrechtliche Situation, Abgrenzung des Planungsgebietes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg wird der Bereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Teilbereich im östlichen Teil des Entwicklungsgebietes wird im Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Unter Beachtung dieser Leitlinie des Flächennutzungsplanes erfolgte die Aufstellung und Konzeption des Bebauungsplanentwurfes. Das Plangebiet wird im Süden vom Mainufer begrenzt, im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes an bereits vorhandener gewerblicher Nutzung an und wird im Norden durch die Staatsstraße St

3115 (Großostheimer Straße) und im Osten durch den Nilkheimer Hof (Stadtgärtnerei) und im Nordosten durch die erweiterten Grünflächen des Parks Schönbusch eingegrenzt. Nördlich der Staatsstraße St 3115 (Großostheimer Straße) schließt der Gewerbebetrieb der Fa. Linde an.

5. Verkehrserschließung

Die Bundesstraße B 469 liegt westlich des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9/5 in einem Abstand von ca. 1,3 km. Die B 469, die autobahnähnlich ausgebaut ist, wird über die St 3115 (Großostheimer Straße) mit dem innerstädtischen Hauptstraßennetz verbunden. Verkehrsmäßig ist der Planungsbereich des Bebauungsplanes auch über die Kreisstraße AB 16 (Oberburger Straße), die westlich in einem Abstand von ca. 650 m verläuft, ebenfalls an das Verkehrsnetz angebunden. Damit ist die verkehrsmäßige Erschließung sowohl für den örtlichen als auch für den überörtlichen Verkehr optimal.

An den ÖPNV ist das Gewerbegebiet gut angebunden, da sich unmittelbar in der Nähe zum Bebauungsplangebiet eine Haltestelle der städt. Verkehrsbetriebe befindet, die eine Verbindung nach Großostheim und zur Innenstadt sichert. Über das Radwege- und Fußwegesystem im Bereich der Großostheimer Straße ist das Planungsgebiet gut an das städtische Rad- und Fußwegenetz angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit, über einen eigenen Fuß- und Radweg, vom Park Schönbusch her, bis zum Plangebiet zu kommen. Ebenso besteht außerdem die Möglichkeit, über einen Fuß- und Radweg an den Fuß- und Radweg entlang des Mains zu gelangen, der die Verbindung zur Innenstadt bzw. nach Niedernberg herstellt.

6. Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan dient der Standortsicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe und entwickelt erstmalig für den gewerblich genutzten östlichen Siedlungsrand zur Stadtgärtnerei eine städtebauliche Ordnung. In diesem Zusammenhang wird auch die Verknüpfung der Grünflächen entlang des Mains mit den Grünflächen der Erweiterung des Park Schönbusch planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin regelt der Bebauungsplan die Erschließung der Gewerbegrundstücke südlich der Großostheimer Straße neu und bündelt sie mit der Erschließung der Fa. Linde nördlich der Großostheimer Straße. Durch seine grünordnerischen und gebäudebezogenen Festsetzungen soll der Bebauungsplan außerdem die landschaftsgerechte Einbindung der Betriebsgebäude am Rand der Mainaue und im Weichbild des Park Schönbusch gewährleisten.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 9/5 sieht im Bereich zwischen der Stadtgärtnerei im Osten und dem Gelände der Fa. Petri im Westen eine Teilung in vier Gebiete vor. Der nordwestliche Teil wurde als Gewerbegebietsfläche, der nordöstliche Teil als private Grünfläche, der südöstliche Teil als Grünfläche für die Stadtgärtnerei und die südwestliche Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Gliederung ergänzt und arondiert die vorhandenen Nutzungen.

Die gewerbliche Bauflächen wurden im Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im nordwestlichen Teil der gewerblichen Flächen allgemein zulässig. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren, freistehende Einzelhäuser sind unzulässig. Damit soll einem extensiven Flächenverbrauch und der vollständigen Verödung in den Nachtstunden entgegengewirkt werden. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind als unzulässig festgesetzt, um den Grünstreifen entlang der Groß-

ostheimer Straße nicht zu unterbrechen bzw. um die Flächen im Umfeld von Großgewerbe für ergänzendes Kleingewerbe zu reservieren. Hierzu dient auch die Festsetzung zum Einzelhandel. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Aschaffenburg, beschlossen am 15.07.1991, soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, der Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet befindet sich in größerer Entfernung zu Siedlungsbereichen und kann daher zu einer verbrauchernahen Versorgung nicht beitragen. Es eignet sich insbesondere zur Ansiedlung von produzierendem, emittierendem Gewerbe. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist daher im geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubaren Grundstücksfläche

Um dem Nutzflächenbedarf der gewerblichen Betriebe auf möglichst wenig Baugrund gerecht werden zu können, wurde die zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet im Westen mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht gem. § 17 BauNVO 0,8. Um die Bausubstanz in die Mainau einzubinden wurde die Zahl der Vollgeschosse auf max. 3 festgelegt und die max. Gebäudeoberkante auf 12,50 m. Sie ist auf NN bezogen. Dies bedingt durch die unterschiedliche topographische Gegebenheit des Terrains, daß die maximale Oberkante der Gebäude im westlichen Bereich 132,00 m über NN, im östlichen Teil dagegen nur 129 m über NN beträgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie sind, um dem Gewerbe möglichst viel Spielraum bei der Bebauung einzuräumen, als zusammenhängende Flächen ausgewiesen. Im nördlichen Planungsbereich wurde unter Berücksichtigung der Bauverbotszone der St 3115 (Großostheimer Straße) die Baugrenze entsprechend auf 20 m vom Straßenrand zurückgenommen. Die südöstlich gelegenen Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch die Darstellung einer Grenze für unterschiedliche Nutzungen eingefast und im Ausmaß so groß gewählt, daß das geplante Regenrückhaltebecken errichtet werden kann. Bei der Ausweisung dieser Flächen für die Versorgungsanlagen hat man den Umgriff so groß gewählt, daß die bestehende Pumpstation innerhalb dieser Flächen liegt.

7.3 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit seinem Geltungsbereich so konzipiert, daß er die sog. Umfahrung der Nilkheimer Kapelle mit der Großostheimer Straße (St 3115) gewährleistet. Die Stadt Aschaffenburg beabsichtigt jedoch, das Verkehrsaufkommen in der Großostheimer Straße (St 3115) zu reduzieren und auf den Straßenzug AB 16 - Darmstädter Straße zu verlagern. Nach diesem Planfall kann das Verkehrsaufkommen auf dem relevanten Teil der Großostheimer Straße auf ca. 10.000 Kfz/24 h prognostiziert werden. Es wird deshalb angenommen, daß auf den Ausbau der Großostheimer Straße und damit auch auf die Umfahrung der Nilkheimer Kapelle möglicherweise verzichtet werden kann. Eine endgültige Lösung ist derzeit zeitnah nicht abzusehen. Die Stadt Aschaffenburg hat deshalb im Bereich der möglichen Verkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen Planungsspielraum ergibt zu Gunsten einer Veränderung der Straßentrasse der Großostheimer Straße.

Es ist vorgesehen, im Planungsbereich die derzeit bestehenden Grundstückszufahrten an der Staatsstraße aufzugeben und die innere Erschließung über eine neue leistungsfähige, lichtsignalgeregelte Kreuzung mit anschließender Sackgasse neu zu regeln. Über die geplante Kreuzung an der Fa. Linde kann das Gelände der Stadtgärtnerei und das Gelände, das für die Versorgungsanlagen bestimmt ist, sowie das ausgewiesene Gewerbegebiet angebunden werden. Das neue Kreuzungsbauwerk sieht weiterhin erhebliche Verbesserungen der Radwegetrassen mit Anbindung an die Radwege entlang des

Mains vor. Im Rahmen der notwendigen Straßenbaumaßnahmen kann auch der Abbiegekeil zur Fa. Linde (Forderung im Rahmen des Baugesuchs) realisiert werden.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes liegt der Bereich, der für die Versorgungsanlagen für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung ausgewiesen wurde. Hier ist im Gesamtentwässerungsplan ein Regenrückhaltebecken geplant.

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom bzw. mit Fernmeldeanlagen ist bereits gegeben bzw. kann i. R. des Straßenbaus ergänzt werden.

Die Entsorgung der Abwässer des Plangebietes erfolgt in einem Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt.

Durch das städtische Umweltamt erfolgt über ein Wertstoff-Trennsystem die Müllbeseitigung.

7.4 Grünordnung

Für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße, SMA, Main und Gartenamt (Nr. 9/5) wurde der Bebauungsplanentwurf mit einem integrierten Grünordnungsplan aufgestellt. Grundlage der Grünordnung war die von der Gesellschaft für Orts- und Landschaftsplanung Kilzer - Bohn zugrunde gelegte Bestandsaufnahme. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Planungskonzeption so ergänzt, daß mit dem Grünordnungsplan ein Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs erreicht werden kann.

Der B-Planentwurf als auch der Grünordnungsplanentwurf enthalten die Fläche zur sog. Umfahrung der Nikheimer Kapelle. Diese Freifläche zwischen der Großostheimer Straße (St 3115) und dem nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als Grünfläche in den Planentwürfen dargestellt. Eine Ausweisung die nicht nur die Option einer künftigen Straßenplanung offen hält, sondern auch den Zielvorstellungen der Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen entspricht.

Der Bebauungsplanentwurf mit seinen grünordnerischen Festsetzungen hat auf die Randbegrünung im Bereich seines Geltungsbereiches besonderen Wert gelegt. So wurde der vorgesehene Grünsaum entlang des Mainufers in seiner Tiefe so ausreichend bemessen, daß auch großkronige Bäume zu pflanzen sind. Gerade zur Mainseite hin ist es erstrebenswert, die Bepflanzung an den Uferhängen so auszubilden, daß die dahinterliegenden Produktionsstätten von beiden Mainseiten aus nicht stark eingesehen werden können. Durch dieses Grünkonzept wird gewährleistet, daß im südöstlichen Bereich des Mainbogens ein harmonischer Übergang in die freie Mainaue gegeben ist. Weiterhin sind Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung und Bepflanzung innerhalb der überbaubaren Flächen vorschreiben. So wurden Festsetzungen über Fassadenbegrünungen, Pflanzmaßnahmen innerhalb von gewerblichen bzw. bebaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie Festsetzungen eingearbeitet, die sich mit der Bestandssicherung, Bestandspflege und Pflanzqualität befassen. Die Grüninseln und Grünvolumina (als Bäume) innerhalb des Baufensters dienen vor allem zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse.

Zur Gewährleistung der grünordnerischen Absichten enthält der Bebauungsplan auch Hinweise zur Pflege der Grünbestände und Hinweise, um eine sukzessive Umsetzung des Grünordnungsplanes sicherzustellen, insbesondere bei Erteilungen von Baugenehmigungen.

7.5 Weitere Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie liegen häufig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und werden daher mit Leitungsrechten gesichert, da eine Verlegung auf öffentliche Flächen i. d. R. nicht möglich ist. Im Zuge der Bebauung in den einzelnen Bauquar-

tieren ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken und dem städt. Tiefbauamt unbedingt notwendig, damit die Leitungsführungen beachtet werden können. Im B-Plan festgesetzt ist auch der Standort eines Regenrückhaltebeckens, das unterirdisch errichtet werden soll. Diese Anlage ist standortgebunden.

Zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen enthält der B-Plan bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die die landschaftsgerechte Einbindung baulicher Anlagen gewährleisten soll.

8. Immissionsschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 28.09.1993 berücksichtigen die zukünftige Verkehrsführung und weisen nach, daß die zu prognostizierenden Lärmsituation den einzuhaltenden Orientierungswerten entspricht und.

Zur Gewährleistung des notwendigen Immissionsschutzes von Betriebsanlagen und Verkehrslärm sind betriebsbezogene Wohnungen, die in die Betriebsgebäude zu integrieren sind und in ihrer Lage und Orientierung (Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite an der Großostheimer Straße anzuordnen) so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großostheimer Straße (St 3115) liegen. Außerdem sind bei diesen Wohnungen 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. Empfohlen werden deshalb Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)).

Damit können auch die Auswirkungen der Mainschiffahrt ausreichend berücksichtigt werden.

9. Altlasten

Das in westlicher Richtung vom Bebauungsplan-Geltungsbereich gelegene Gelände der SMA (früher Seibert-Werke) war im Februar 1945 Ziel eines Luftangriffes. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, daß im Rahmen von Erdarbeiten bzw. von Ausschachtarbeiten oder Bohrungen mit dem Vorhandensein von Explosivstoffen gerechnet werden muß. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das städt. Umweltamt mitgeteilt, daß das Gelände mit der Flur-Nr. 3001 Gem. Leider, daß ist das Grundstück, das sich zwischen dem Nilkheimer Hof, dem Radweg am nördlichen Mainufer, der Fläche für Versorgungsanlagen im Westen und der Staatsstraße St 3115 im Norden befindet, verschiedenen Nutzungen ausgesetzt wurde. Unter anderem auch als Autoreparaturwerkstatt zum Teil mit Lackiererei. Es wurde der Hinweis mitgeteilt, daß im Altlastenkataster unter der Nr. AA 066 eine Verfüllung eines ehem. Silos mit Bauschutt vermerkt ist. Im Bebauungsplan ist keine Kennzeichnung erforderlich, da der Bereich nicht im Altlastenkataster - ausgenommen des ehem. Silos, der mit Bauschutt gefüllt ist - erfaßt bzw. aufgeführt ist. Soweit im Zuge einer Umnutzung und Neubebauung erforderlich, sind von der Bauaufsichtsbehörde entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben Untersuchungen und Maßnahmen zu veranlassen.

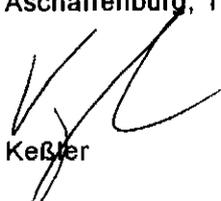
10. Gewässerschutz

In einem Abstand mit ca. 150 m verläuft von Norden nach Süden parallel zum westlichen Geltungsbereich des Planungsgebietes die weitere Wasserschutzzone III. Das Plangebiet selbst wird von dieser Wasserschutzzone nicht berührt.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Abwasserbeseitigung ist durch das örtliche Versorgungssystem gesichert. Die Möglichkeit, versickerungsfähige Materialien zur Befestigung von Verkehrsflächen vorzuschreiben, kann in einem Gewerbegebiet nicht erzwungen werden, da hier der Umgang mit wassergefährdenden oder bodengefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden

kann. Im Bebauungsplan ist daher der Hinweis enthalten, im Rahmen von Baugenehmigungen und dem Bau von befestigten Flächen darauf hinzuwirken, daß nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien Anwendung finden können. Soweit Bestimmungen des Gewässerschutzes nicht dagegensprechen, soll grundsätzlich bei der Neuanlage von Verkehrsflächen auf Materialien zurückgegriffen werden, die eine Versiegelung der Oberbodenflächen verhindern und damit ein Eindringen des Regenwassers in den Untergrund ermöglichen.

Aschaffenburg, 11.10.1995



Keßler

Bebauungsplan Teil Grünordnung
"Gewerbegebiet III in Nilkheim
zwischen Großostheimer Straße,
SMA, Main und Gartenamt
(Nr. 9/5)"

Stadt Aschaffenburg

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Stadt Aschaffenburg
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg

Verfasser: Kilzer + Bohn
Gesellschaft für Orts- und Landschaftsplanung
H.W. Kilzer, Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt
Dr. Irene U. Bohn, Dipl. Biologin
Sodenackerstraße 21, 63877 Sailauf

Aufgestellt: August 1994

gebiet durch eine dichte Fichtenhecke abgegrenzt.

- Ein Teil des ehemaligen Betriebshofes und Kompostlagers wird von Pflanzen oft gestörter Standorte (Schuttplätze, Wegränder etc.) wie Wegwarte, Kamille, Rainfarn, Beifuß, Disteln usw., sowie von Gartenpflanzen (Kompostlager) bestimmt. Der weitaus größte Teil jedoch in Richtung auf das Werksgelände der Petri AG weist noch keinerlei Vegetation auf.

- Entlang der Großostheimer Straße in direktem Anschluß an die Firmen Linde und Petri befinden sich relativ naturferne und schmal angelegte Hecken. Richtung SO zwischen ehemaligem Kompostlager und Großostheimer Straße, wird der Bestand breiter und weniger künstlich, wenn auch hier zahlreiche Exoten (z.B. Götterbaum und Späte Traubenkirsche) vorkommen.

- Auf der gegenüberliegenden Straßenfläche befindet sich eine wohl aus einem brachgefallenen Acker sich entwickelte, mehrschürige Wiese.

- Auf derselben Straßenseite Richtung NW hat sich auf einer (wilden?) Stellfläche eine lückige Trittrasengesellschaft mit hauptsächlich Strahlloser Kamille, Wegerich und Vogelknöterich entwickelt.

2.) Landschaftsbild im näheren Umgriff, Klima

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit "Untermainebene" in der Stockstadt-Elsfelder Mainniederung, und ist seit langem hochwasserfrei. Bis auf die direkte flußbegleitende Aue (Auelehm) herrschen kaum überschlickte, feinsandig-kiesige und tonarme Oberböden vor.

Die Mainniederung kennzeichnet ein gemildert-kontinentales, relativ trockenes Klima mit durchschnittlich 650-700mm Jahresniederschlag. Die mittlere Julitemperatur von 18°C und die mittlere Januartemperatur von 0,2°C weisen die Mainniederung als eines der wärmsten Gebiete Deutschlands

Das gesamte Mainufer mit seinem begleitenden Vegetationsbestand ist bereits im Regionalplan als überregionaler Grünzug hervorgehoben.

Bereits 1966 erkannte das Büro Grzimek in einem Gutachten als wichtiges grünplanerisches Ziel u.a., den vorhandenen Grüngürtel des Mains mit den äußeren Grüngürteln des Vorpessarts unter Einbeziehung der Parkanlagen zu verbinden.

4.) Einbindung des Gewerbegebietes

Da es bei großflächigen Gewerbegebieten, zumal wenn keine exakte Planung bezüglich der Lage der zu errichtenden baulichen Anlagen existiert, nicht möglich ist in der Fläche konkrete standortbezogene Aussagen hinsichtlich der Durchgrünung zu machen, muß größter Wert zumindest auf Rand, Fassaden- und Dachbegrünung gelegt werden, um den Eingriff durch neue Versiegelung soweit wie möglich innerhalb des Bearbeitungsgebietes auszugleichen.

Da die große Freifläche innerhalb des Werksgeländes der Petri AG aller Wahrscheinlichkeit nach in absehbarer Zeit überbaut wird, wird entlang der Fläche für Versorgungsanlagen (Sukzessionsfläche) und im äußersten NW eine artenreiche Gehölzstruktur neu aufgebaut und somit die Grünverbindung zwischen den Grünstrukturen an der Großostheimer Straße und dem Main wiederhergestellt.

Die schmalen Gehölzsäume entlang der Großostheimer Straße werden erheblich verbreitert und mit standortgerechten, heimischen Arten aufgewertet.

Oberhalb der Großostheimer Straße, zum Park Schönbusch hin, soll der dort befindlichen Wiese durch Anpflanzung von Bäumen ein parkähnlicher Charakter verliehen werden, um besser in den Park Schönbusch überzuleiten.

Im SO an der Grenze zur Stadtgärtnerei wird die Fichtenhecke durch eine artenreiche Hecke mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen ersetzt.

Entlang der Grenze unterschiedlicher Nutzung zwischen der Fläche für das Gartenamt und der Fläche für Versorgungs-

5.) Kostenschätzung (incl. Fertigstellungspflege, ohne Bodenvorbereitung, Dachbegrünung und befestigte Flächen)

34*500

5.1 Öffentliche Grünfläche

Bäume 1. Ordnung (incl. Fertigstellungspflege)

34 St. * 500,- DM = 17.000,- DM

Bäume 2. Ordnung

27 St. * 60,- DM = 1.620,- DM

Strauchpflanzung

2.700m² * 12,- DM = 32.400,- DM

Gesamtsumme öffentliche Grünfläche = 51.020,- DM

5.2 Private Grünflächen

Bäume 1. Ordnung

71 St. * 500,- DM (davon Petri 50 St.) 35.500,- DM

Bäume 2. Ordnung

49 St. * 60,- DM (davon Petri 38 St.) 2.940,- DM

Strauchpflanzung

11.700m² * 12,- DM (davon Petri 9.500) = 140.400,- DM

Wiese

3.000m² * 3,- DM (davon Petri 2.000) = 9.000,- DM

Fassadenbegrünung

100 St. * 15,- DM = 1.500,- DM

Rankhilfen

150m² * 25,- DM = 3.750,- DM

Entfernung Fichtenhecke

pauschal = 10.000,- DM

Gesamtsumme private Grünflächen = 203.090,- DM

+ Gesamtsumme öffentliche Grünfläche 51.020,- DM

Gesamtsumme der Kostenschätzung = 254.110,- DM

Bei der Dachbegrünung ist zusätzlich mit mind. 12,- DM/m² an Erds substrat und Saatgut, ohne Abdichtung, Wurzelschutz, Drainage etc. zu rechnen.

Die Kosten sind stark abhängig von Dachkonstruktion, Statik (evtl. Befahrbarkeit) und Größe der Einzelflächen.