

Geändert und Ergänzt, in Kraft getreten am 26.04.2002

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

**Art der baulichen Nutzung**

- Sondergebiete die der Erholung dienen Gebiet für Vereinsgebäude

**Maß der baulichen Nutzung**

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- G<sub>max.</sub>** maximale Gebäudehöhe

**Bauweise, Baugrenzen**

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**

- sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- überörtlicher Fuß- und Radweg

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkplätze
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- unterirdische Gas-Hochdruckleitung

**Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
- private Grünflächen / Kinderspielplatz
- private Grünflächen / Vogelschutzhecke
- private Grünflächen / ökologische Aufwertungsfläche (Erhöhung der Artenvielfalt)
- private Grünflächen / Dauerkleingärten

**Wasserflächen**

- Zierweiher

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

- Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Erhaltungsgebot für Bäume (ungefähre Standort)
- Erhaltungsgebot für Sträucher (ungefähre Standort)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flechtzaun
- freizuhaltende Sichtfelder
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Firstrichtung
- SD** Dachform: Satteldach
- 30°** Dachneigung (in Altgrad) zwingend

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Bodenfunde** Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodeneraltertumern müssen, nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, 97070 Würzburg Residenzplatz 2, Tor A, Tel. 0931/54850, FAX 0931/571875 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort zu belassen.
- 110 KV-Freileitung der Überlandwerke (UWU) Aschaffenburg - Großheubach mit Ausübungsbereich des Überleitungsrechtes
- unterirdische Steuerleitung der UWU
- 20 KV - Stromkabel (unterirdisch) mit Schutzbereich
- 20 KV - Freileitung der UWU mit Leitungs- und Ausübungsbereichen
- Die Richtlinien, DIN - Vorschriften und Verbote sind bei beabsichtigten Bauvorhaben, baulichen Änderungen oder Eingriffen in Gelände und Bewuchs im Bereich der Leitungsstrasse bei der jeweiligen Energieträgergesellschaft zu erfragen und zu beachten
- Grenze der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 26 gem. § 9 FStG

**Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1469** Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- innere Erschließungswege der Kleingartenanlage
- Friedhof (Waldfriedhof)
- Parkanlage (Park Schönbusch)
- Linksabbiegerspur
- Poller mit Fahrbahnmarkierung

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Kleingartenanlagen werden tagsüber im Bereich der B 26 erheblich überschritten.  
Im Bereich der 4 Gärten, die der B 26 am nächsten liegen, kann wegen der Belastung des Bodens (z.B. Blei) der Anbau von Wurzelgemüsen nicht empfohlen werden. Bei der Bepflanzung der Anlage sollten keine Nadelgehölze, insbesondere Thuja, verwendet werden.  
Bei Erdarbeiten soll auf vorhandene Telefonkabel geachtet werden.  
Die geplanten öffentlichen Parkplätze sollen in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden.

**Festsetzungen durch Text**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Schädliche Umwelteinwirkungen**  
Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen ist der Bau weiterer Wohnungen auch für Auflichts- und Betriebspersonen im gesamten Geltungsbereich insbesondere in den Vereinsgebäuden nicht zulässig.
- Gebäude**  
Die Gartenhäuser dürfen gemessen an ihren Außenabmessungen der raumumschließenden Wände nicht größer als 16 m<sup>2</sup> pro Garteneinheit sein.  
Die Fläche unter Dachüberständen und Vordächern darf weitere 9 m<sup>2</sup> pro Garteneinheit nicht überschreiten, so daß sich eine maximale überdachte Fläche von 25 m<sup>2</sup> pro Garteneinheit ergibt.  
Auch Terrassen müssen innerhalb dieser 25 m<sup>2</sup> großen Fläche liegen.  
Nebengebäude und Nebenanlagen (Gartenschuppen, Zisternen, Holzliegen usw.) sind bis zu einer überdachten oder befestigten Fläche von 5 m<sup>2</sup> pro Garteneinheit in mindestens 3 m Abstand zum Gartenhaus zulässig.
- Wegflächen**  
Die Wege im Vereinsbesitz sowie die Wege in den Gärten dürfen nicht mit Asphalt, Beton, Platten- oder Verbundsteinen befestigt werden. Zulässig sind sind hier nur wassergebundene Kies- und Schotterwege.
- Zäune**  
Die Anlage ist mit Maschendraht nicht höher 1,80 m einzuzäunen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 86) (FwBauRB 2002-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 24.07.1998  
STADT ASCHAFFENBURG  
i.V.  
  
Bürgermeister

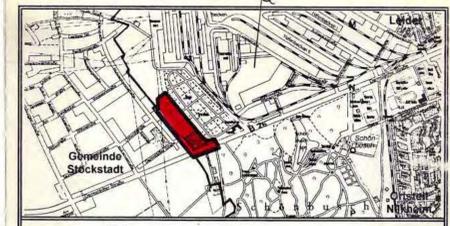
Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.1997 örtlich bekanntgemacht.  
Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.H.v. durch Aushang des Vorentwurfes vom 07.10.1996 in der Zeit vom 27.01.1997 bis 17.02.1997 stattgefunden.  
Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.1997 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 07.10.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.08.1997.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.10.1997 wird mit Begründungsentwurf vom 24.10.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.1997 bis 23.01.1998 öffentlich ausgestellt.  
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.07.1998 den Bebauungsplan vom 24.10.1997 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 12.03.1998 gebilligt.

Aschaffenburg, 24.07.1998  
STADT ASCHAFFENBURG  
i.V.  
  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 21. Juli 1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dübbergstraße 15, Stadtplatzamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Folgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 21. Juli 1998  
STADT ASCHAFFENBURG  
i.V.  
  
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan „Leidertarn“ für das Gebiet zwischen Waldfriedhof, Darmstädter Straße, Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Stockstadt am Main und seiner nördlichen Begrenzung

Bauferat	Stadtplanungsamt
Martens	Keller
Sachbearbeiter Sommer / Pilartz	Datum 24.10.97
Geändert	Maßstab 1 : 500
B-Plan 10/2	

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Leidertannen“ für das Gebiet zwischen Waldfriedhof, Darmstädter Straße, Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Stockstadt am Main und seiner nördlichen Begrenzung

### 1. Planungsanlaß

In der Stadt Aschaffenburg besteht noch ein großer Bedarf an öffentlichen Kleingärten.

Nachdem der Waldfriedhof im Laufe seines nunmehr fünfzigjährigen Bestehens erst zu zwei Dritteln seiner Kapazität beansprucht wurde und die Inanspruchnahme neuer Gräberfelder degressiv abnehmend verläuft, kann auch im Hinblick auf die Neuanlage des Nordfriedhofes im Stadtteil Damm und freier Kapazitäten in den anderen Stadtteilmfriedhöfen davon ausgegangen werden, daß im Bereich des Waldfriedhofes auf absehbare Zeit die bisher außerhalb des Friedhofgeländes vorgehaltenen Erweiterungsflächen nicht in Anspruch genommen werden müssen. Diese Erweiterungsflächen liegen zwischen dem Waldfriedhof und der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Stockstadt bzw. dem dortigen Gewerbegebiet.

### 2. Einordnung in die Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Oberzentrum Aschaffenburg auf der überregionalen Entwicklungsachse Aschaffenburg - Stockstadt.

Der Bebauungsplan kann folgenden Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zugeordnet werden:

Die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlagen“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung solcher Anlagen insbesondere als ein Erfordernis der Erholungsformen „Tages- und Wochenenderholung“ in Wohnungsnähe geschaffen werden (Ziel B III 1.3 S. 95).

Gerade Kleingartenanlagen kommt neben ihrer ökologischen Bedeutung ein hoher Freizeit- und Erholungswert zu. Daher soll die Ausweisung neuer Kleingartenanlagen angestrebt werden (Begründung zu Ziel B VIII 2.5, 2. Absatz, S 482).

Insbesondere für den Verdichtungsraum Aschaffenburg eignen sich diese Standorte, da sie sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Bus gut erreichbar sind (Ziel B III 2.5 S. 97). Darüber hinaus können Kleingartenanlagen an diesen Standorten besonders günstig in Grünzüge eingebunden werden (Begründung zu Ziel BVIII 2.5, 5. und 6. Satz, S. 482).

Durch die Festsetzung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ am Waldfriedhof in der Entwicklungsachse Aschaffenburg/Stockstadt können ausreichende Freiflächen erhalten (Ziel A IV 2.3, S 47) bleiben.

In den in der intensiv genutzten Feldflur im Bereich des Waldfriedhofes kann durch entsprechende Eingrünung der Kleingartenanlagen darauf hingewirkt werden, daß Flächen, die schon durch die natürliche Entwicklung aus der Landwirtschaft ausgeschieden sind (Grünsaum entlang des Waldfriedhofes unter der Leitungstrasse) zu Teilen eines Biotopverbundsystemes entwickelt werden (Ziel BI 3.8.6 S. 59). Stillgelegte und aus der Nahrungsmittelproduktion ausgeschiedenen Flächen sollen durch Freizeitgartenbau in anderer, standortgerechter Form wiedergenutzt werden. (Ziel B III 1.2, 2. Absatz und 2.8 letzter Satz, S. 70 und 71).

### **3. Einordnung in die Regionalplanung**

Nach Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes Bayerischer Untermain liegt das Plangebiet in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Aschaffenburg aus nach Westen verläuft.

Nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ liegt das Plangebiet in einem Streifen Trenngrüns. Diese Darstellung in Karte 1 ist nicht zeichnerisch verbindlich sondern es handelt sich lediglich um eine zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele.

Zuordnung des Plangebietes zu den verbalen Zielen der Regionalplanung.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind geeignet, ausreichende Grün- und Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten an der Entwicklungsachse Stockstadt am Main, Aschaffenburg und Hösbach dort zu erhalten, wo dies nach Ziel A IV 2.4, S. 17 für vorrangig erachtet wird. Durch die geplanten Festsetzungen werden die angrenzenden großflächigen bandartigen Siedlungsräume gegliedert (Ziel BI. 1.3)

In einem Teilbereich des Änderungsbereichs werden Ordnungs- und Pflegemaßnahmen vorbereitet, die der Erhaltung von Hecken und Feldgehölzen dienen (Ziel BI 2.3.1).

Auf Dauer sollen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidende Flächen unter Berücksichtigung des erforderlichen Naturschutzes und der Landschaftspflege verwendet werden (Ziel BI 3.2.4).

Der dortige siedlungsnahe Bereich eignet sich besonders für die Erholung. Er soll daher von einer baulichen oder industriell - gewerblichen Nutzung freigehalten werden (Ziel B 2 1.3)

### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leidertannen“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan fast zur Gänze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhöfe“ dargestellt. Nur ein relativ kleiner Teilbereich unter den Leitungstrassen der Überlandwerke Unterfranken im Nordwesten des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da Zweifel bestehen, ob aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, vor allem im Hinblick auf die andersartige Zweckbestimmung „Friedhöfe“ rechtsfehlerfrei ein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Dauerkleingärten“ entwickelt werden kann, wurde der Bereich westlich des Waldfriedhofes in ein parallel laufendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren einbezogen. Dieses Verfahren hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erreicht. Vorgesehen ist eine Grünflächendarstellung im gesamten Bereich westlich des Waldfriedhofes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zweckbestimmung „Kleingartenanlagen“ vorgesehen. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Stockstadt. Auf Stockstadter Gemarkung grenzt der Bebauungsplan „Ostend“ an, der an der Südhälfte des Bebauungsplanentwurfes „Leidertannen“ Mischgebiet und an der Nordhälfte Gewerbegebiet festsetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Umzäunung des Waldfriedhofes, aus dem Einbeziehen der B26 mit den erforderlichen Sichtfeldern und Abbiegespuren, der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Stockstadt und den Ausübungsbereichen von Leitungsrechten des ÜWU in Verbindung mit der Grundstücksgrenze des im Eigentum der Bayernwerk AG stehenden Grundstückes Nr. 1419.

Soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert wird, wurden oberirdische und unterirdische Strom- und Gasleitungstrassen sowie die Lage von Steuerleitungen nachrichtlich übernommen. Mit den straßenrechtlichen Sichtdreiecken und der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der B26 wurde auf gleiche Weise verfahren.

Die verlangte Anbaufreiheit der B26/Darmstädter Straße wurde durch das Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

## **5. Städtebauliche Situation**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit als Lagerplatz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, als Privatgarten, als Pferdekoppel, Voltigierbahn, Rennbahn, für die Zwecke eines Geflügelzuchtvereines und von einem privaten Anwesen mit Wohnhaus und Hausgarten genutzt.

Das Gelände ist nahezu eben. Neben vereinzelt angepflanzten und wild entstandenen Hecken ist auf Teilflächen des Geltungsbereiches von selbst ein Baumbestand aus Robinien und Kiefern herangewachsen. Vereinzelt stehen dort auch schöne großkronige Laubbäume. Die wenigen Obstbäume im Bereich ehemaliger Hausgärten sind in verwildertem Zustand oder abgängig.

Entlang der B26 befinden sich die Baulichkeiten eines ehemaligen landwirtschaftlich für Geflügelhaltung und Milchviehhaltung genutzten Anwesens und die Reste einer Kleinsiedlung, die auf Stockstadter Gemarkung noch stärker ausgeprägt vorhanden ist.

Das Plangebiet hat einen sandig-kiesigen Untergrund mit einer mageren Ackerbodenkrume. Für die Kleingartennutzung ist eine Bodenverbesserung erforderlich, die mit den Erzeugnissen des nahe gelegenen städtischen Kompostwerkes an der Obernburger Straße erreicht werden kann.

Das Plangebiet befindet sich derzeit zu 80% in städtischem Eigentum, ein weiterer Grunderwerb ist vorgesehen. Die Kleingartenanlage läßt sich jedoch in Teilschritten, abhängig vom Fortschritt des Grunderwerbs ermöglichen, da die städtischen Flächen bereits jetzt zusammenhängend und parzellierbar sind.

Das Plangebiet liegt etwa 4 km von der Stadtmitte und jeweils 2 km von den Stadtteilen Nilkheim und Leider entfernt.

Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 200 m stadteinwärts. Ein überörtlicher Fuß- und Radweg ist für 1998 geplant.

Auf Stockstadter Gemarkung befinden sich in ca. 400 m Entfernung ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft und in ca. 1000 m Entfernung ein größerer Einkaufsmarkt.

## **6. Städtebauliche Ziele**

Der Bebauungsplan soll gewährleisten, daß in seinem Geltungsbereich die Nutzung für Freizeit und Erholung durch Briefftauben- und Kleingartenvereine intensiviert werden kann, ohne daß dadurch schädliche Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B26, auf Natur und Landschaft, sowie auf die benachbarten Gebiete und ihre Nutzung für Wohnen und Gewerbe oder als Friedhof entstehen.

Die Kleingartenanlage soll sich durch intensive Eingrünung und Begrünung sowie durch die Begrenzung der Baumasse der Gartenhäuschen und der Vereinsheime gut in das Landschaftsbild in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldfriedhof und zum Landschaftspark Schönbusch einfügen und zu den nördlich angrenzenden Trockenrasenbiotopen einen landschafts- und biotopgerechten Übergang herstellen.

Biotopartige Strukturen im Geltungsbereich sollen erhalten und im Hinblick auf eine Erhöhung der Artenvielfalt ergänzt werden.

Dies kann in den Gartenparzellen durch das Anpflanzen von Kern-, Schalen- und Steinobstbäumen sowie von Beerensträuchern geschehen. In Bereichen, die durch die Vereine gepflegt werden, soll die vorhandene Vegetation erhalten werden bzw. durch einen Zierweiher ergänzt werden. Dies wird durch entsprechende Pflanz- und Erhaltungsgebote oder andere Festsetzungen sichergestellt.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wird nicht für erforderlich gehalten. Auf den Punkt 8. „Begründung der Festsetzungen“ wird besonders hingewiesen.

## **7. Erschließung und Versorgung**

### **- Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird sowohl von der Bundesstraße 26 aus als auch von der Darmstädter Straße in der Gemarkung Stockstadt aus erschlossen.

Die Erschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt jedoch ausschließlich über einen Zufahrtsweg von der B26 aus, der durch Rechtsabbiegen oder durch Linksabbiegen über eine eigene, noch zu bauende Linksabbiegespur angefahren werden kann.

Ein überörtlicher Rad- und Fußweg stellt die Verbindung zur Gemeinde Stockstadt und zu den Stadtteilen Leider und Nilkheim her. Über diesen Weg ist auch die städtische Bushaltestelle „Waldfriedhof“ erreichbar.

Im Norden des Plangebietes kann sowohl als Spazierweg als auch als Notzufahrt ein vorhandener Feldweg genutzt werden, der derzeit noch an einem westlichen Friedhofstor beginnt und bis zum Stockstadter Weg führt. Über diesen Feldweg und die inneren Erschließungswege bleibt auch der Friedhof für den Bedarf des Friedhofsamtes von dieser Seite aus erreichbar.

Die inneren Erschließungswege der Kleingartenanlage sind aber grundsätzlich für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Für die Öffentlichkeit sind diese Wege in den Zeiten offen, in denen auch der Friedhof geöffnet ist.

### **- Wasserversorgung**

Die Stadtwerke Aschaffenburg unterhalten in der Nähe der geplanten Kleingartenanlage keine Versorgungsleitungen. Die nächste Anschlußmöglichkeit an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Aschaffenburg bestände im Bereich der Augasse.

Um die geplante Kleingartenanlage mit Wasser aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke zu bedienen, wäre der Bau einer 1600 m langen Versorgungsleitung notwendig, die Kosten für den Bau einer solchen Versorgungsleitung kämen auf mindestens eine Million DM.

Der in Nähe der geplanten Kleingartenanlage liegende Waldfriedhof wird derzeit über das Wasserversorgungsnetz des Hafengebietes versorgt. Da es sich bei dem vorgeschalteten Wasserversorgungsnetz des Hafengebietes um Privatleitungen handelt, können die Stadtwerke beim Anschluß an diese Wasserleitung jedoch nicht für einen ausreichenden Wasserdruck und für eine ausreichende Wassermenge garantieren. Zur Zeit wird zwischen der Stadt Aschaffenburg und der Hafenverwaltung des Freistaates über die Übernahme der gesamten Versorgungseinrichtungen im Staatshafen verhandelt.

Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, ausgehend vom Wasserübergabeschacht der Hafenverwaltung an die Stadtwerke Aschaffenburg, eine Wasserversorgungsleitung zu der geplanten Kleingartenanlage zu verlegen.

Im Hinblick auf den Wasserdruck, der für die Löschwasserversorgung von entscheidender Bedeutung ist, muß daher davon ausgegangen werden, daß die Löschwasserversorgung wie es bisher schon der Fall ist, nicht von Aschaffenburg aus gewährleistet werden kann, sondern daß dafür auch weiterhin auf Hydranten im Baugebiet „Ostend“ der Gemeinde Stockstadt zurückgegriffen werden muß. Der geplante Zierweiher eignet sich wegen der dort möglichen Wasserpflanzen (Seerosen, Wasserlinsen etc.) nicht als Feuerlöschteich. Für das Gebiet sind weiterhin die ca. 3,7 km entfernt stationierte Freiwillige Feuerwehr Leider und die 4 km entfernte Aschaffener Berufsfeuerwehr zuständig. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, daß das Feuerwehrgerätehaus Stockstadt nur 1,5 km entfernt ist.

Im Hinblick auf die Wassermenge müßte je nach Bedarf das Wasserleitungsnetz des Hafengebietes erweitert werden, oder ein Anschluß von Stockstadt aus erfolgen.

Zur Bedarfsentlastung könnte das Brauchwasser (Gießwasser) der einzelnen Gartenparzellen auch durch Regenwassernutzung in Verbindung mit muskelkraftbetriebenen Schlagbrunnen oder Schachtbrunnen gewonnen werden.

Die Kosten für den Bau der Trinkwasserleitung vom Hafengebiet aus liegen bei ca. 100.000 DM.

#### - Stromversorgung

Eine Stromversorgung der Kleingartenparzellen ist nicht geplant. Die vorhandenen Gebäude sind bereits ans Niederspannungsnetz angeschlossen.  
Die Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist nur in geringfügigem Umfang im Bereich der Zufahrtsstraße erforderlich.

#### - Gasversorgung

Zwar wird das Plangebiet von einer Gas-Hochdruckleitung der Maingas AG durchquert. Eine direkte Gasversorgung von dieser Leitung aus ist jedoch ohne Reglerstation nicht möglich. Eine eigene Reglerstation für die wenigen Verbraucher im Plangebiet ist nicht wirtschaftlich.

#### - Entwässerung

Die Sanitäreinrichtungen der Kleingartenanlage sind als zentrale Anlage vorgesehen. Da das gesamte Regenwasser als Brauchwasser verwendet werden soll oder zur Grundwasserneubildung versickern soll, fällt lediglich im Bereich der Vereinsgebäude und des privaten Wohnhauses Schmutzwasser an.  
Die Schmutzwasserbeseitigung ist mittels einer Pumpstation vorgesehen.  
Das Schmutzwasser soll über eine ca. 350 m lange Druckleitung in die Hafenkilisation eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt werden.

### **8. Begründung der Festsetzungen**

Durch die Festsetzung „Sondergebiet/Vereinsgebäude“ soll die bisherige Nutzungsart „Kleinsiedlung“ langfristig umgewandelt werden, auch weil sich das Gebiet wegen des Verkehrslärms der B26 zum dauernden Wohnen nicht eignet.

Die Festsetzung „Grünflächen/Dauerkleingärten“ und „Grünflächen/Kinderspielplatz“ soll das Erreichen von Ziel und Zweck der Planung gewährleisten.

Mit den Festsetzungen „Grünflächen/Vogelschutzhecke“ und „Grünflächen/ökologische Aufwertungsfläche“ sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege besonders berücksichtigt werden.

Denselben Belangen dient auch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher sowie die Festsetzung eines Zierweihers und von „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern“.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Zahl der Vollgeschosse, der Dachneigung und der maximalen Gebäudehöhe soll insbesondere in Verbindung der textlichen Festsetzung „2. Gebäude“ eine eventuelle Entwicklung des Gebietes hin zum Wochenendhausgebiet unterbunden und einem dauernden Wohnen in den Gartenhäusern entgegen gewirkt werden.

Möglich bleiben dabei Gartenlauben bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie sie das Bayerische Staatsministerium nach den Hinweisen für die Ausweisung von Gartenhausgebieten vom 02. November 1977 der Regierung von Unterfranken noch für vertretbar hält. Zusätzlich hierzu sind offene Schutzdächer von weiteren 9 m<sup>2</sup> pro Gartenhaus zulässig.

## 9. Kostenschätzung und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Grunderwerb:	ca.	500.000,- DM
Wasserversorgung:	ca.	120.000,- DM
Straßenbeleuchtung und Stromversorgung	ca.	100.000,- DM
Entwässerung und Pumpstation	ca.	150.000,- DM
<u>Straßenbau</u>	<u>ca.</u>	<u>200.000,- DM</u>
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>ca.</b>	<b>1.070.000,- DM</b>

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel soll über mehrere Haushaltsjahre Zug um Zug mit dem Grunderwerb und der Erschließung der Anlage erfolgen. Die Kosten für die Pflanzmaßnahmen, für die Einfriedigung und die innere Erschließung der Anlage soll der Verein mit Hilfe von Zuschüssen aus dem Programm „Freizeit und Erholung“ tragen.

## 10. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	ca.	5,0 ha	
öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze	ca.	0,8 ha	
	ca.	0,3 ha	
Sonderfläche für Vereinsheime	ca.	3,9 ha	
Zahl der Vereinsheime		2	
Zahl der Gartenparzellen		92	
Zahl der Stellplätze		74	

12.03.1998  
Aschaffenburg, ~~24.10.97~~  
Stadtplanungamt

*V. Beßler*

~~Keßler~~

Aufgestellt:

*Hans Sommer*

Sommer