



Geändert durch BPI 13/08, in Kraft getreten am 23.01.1976

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 15.05.1998

**Festsetzungen**

**A) Gewerbegebiet**

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BVO

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl max. 0,5  
Geschoßflächenzahl max. 1,6  
Gebäudehöhe max. 20,0 m

Mindestgrundstücksgröße: 1000 qm

Bauweise: 1. Offene Bauweise  
2. Ausnahme: gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5,0 m Höhe bei gegenseitigem Einvernehmen

Dachneigung: höchstens 30°, Sonderformen wie Shed- oder Schalenkonstruktionen werden von dieser Regelung nicht betroffen.  
Dachgäuben sind nicht zulässig

Wohnhäuser nach § 6 Abs. 3 Ziffer 1 BVO: Wohnhäuser können nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden. Sie sind Bestandteil des jeweiligen Betriebes und dürfen nicht getrennt veräußert werden.

Einfriedigungen: Zäune und Mauern von mehr als 70 cm Höhe dürfen nicht vor der vorderen Baugrenze errichtet werden. Der Raum zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist als private Grundfläche anzusehen. In dieser Grundfläche können Zufahrten und Pkw-Parkplätze errichtet werden.

Sichtflächen an Straßenöffnungen: In Sichtflächen dürfen Pflanzungen oder andere Sicht-hindernisse die Höhe von 70 cm (bezogen auf die Fahrbahn-oberkante) nicht überschreiten.

**B) Mischgebiet**

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) nach § 6 BVO

Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse: II  
Grundflächenzahl max. 0,4, Geschosflächenzahl max. 0,7

Dachneigung: höchstens 30°, Dachgäuben unzulässig

Mindestgrundstücksgröße: 500 qm

Einfriedigungen: Dichtgeflechte an Stahlprofilen, 1,0 m hoch, locker hinter-pflanzt, Leistenmauer oder Betonsockel bis 10 cm über Hinterkante Gehweg

**Planzeichen**

GE: Gewerbegebiet  
MI: Mischgebiet

—: Straßenbegrenzungslinie  
—: Baugrenze  
∠: Schrägwinkel

—: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)

P: Öffentlicher Parkplatz

○: Zu pflanzende Bäume

—: Gehsteige und Fußwege  
—: Fahrbahn  
—: Schrammbord

—: Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
—: auszubauende Baulinie  
—: auszubauende Straßenbegrenzungslinie

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschl. vom 22. Okt. 1967 Nr. 29/3-905 a 35... genehmigt.

Aschaffenburg, den 27. 11. 1967

*Müller*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBAUG... das ist am 27. 11. 1967... rechtsverbindlich.

Aschaffenburg, den 27. 11. 1967

*Müller*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 3. Dez. 1967 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBAUG beschlossen.

Aschaffenburg, den 13. April 1967

*Müller*  
Oberbürgermeister

Mit/ Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBAUG mit RE vom 22. 10. 1967 Nr. 29/3-905 a 35.

Aschaffenburg, den 27. 11. 1967

Regierung von Unterfranken

*Müller*

**Aschaffenburg-Leider**  
Bebauungsplan für das Gewerbegebiet zw. Ruhlandstr., Augasse und Hafenrandstr.

Maßstab 1:1000

13. NOV. 1964  
Aschaffenburg, den 31. 1. 1967

Hochbaureferat: *Müller* (Baudirektor)

Stadtplanung: *Fiegler* (Bauassessor)

geändert: 15. 5. 66  
31. 1. 67

bearbeitet: Holler	13. 11. 64	Bautlinien Baugrenzen Festsetzungen	13/1/1
gezeichnet: Reinhart	13. 11. 64		

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ruhlandstraße,  
Augasse und Hafenrandstraße in Aschaffenburg

### I. Ortslage:

Das Neubaugebiet liegt zwischen Ruhlandstraße, Augasse und Hafenrandstraße im Stadtteil Leider. Nach Westen schließt sich das Industriegebiet des Hafengeländes, nach Osten ein Wohngebiet an.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und hat Übereinstimmung mit der Baugebietsausweisung. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen, z. B. der Bodenordnung, der Ausübung des Vorkaufsrechtes, der Erschließung und der Erhebung des Erschließungsbeitrages, der Herstellung der Erschließungsanlagen und insbesondere die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Im Interesse größerer Übersichtlichkeit wurde eine Verteilung auf 3 Planblätter durchgeführt:

- Blatt 1 Bebauungsplan
- Blatt 2 aufzuhebende Baulinien
- Blatt 3 Versorgungsanlagen.

### II. Siedlungsentwicklung:

Die in § 2 Abs. 1 BBauG den Gemeinden zuerkannte Planungshoheit beinhaltet zugleich die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. Das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist zur gewerblichen Nutzung und eine Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegebieten und nachdem verschiedene Firmen bereits in diesem Raum Gelände erworben haben mit dem Ziel, dort dringend notwendige betriebliche Erweiterungsanlagen zu verwirklichen, war im

Rahmen der Industrie- und Gewerbeförderung die Erschließung dieses Gebietes erforderlich. Gleichzeitig wird ein organisches Zusammenwachsen der Baugebiete erreicht und die abschließende Verwirklichung der geplanten Straßenführungen gewährleistet.

### III. Grundstücksverhältnisse:

Die Gesamtfläche des vom Bebauungsplan erfaßten Geländes beträgt 133 676 qm und befindet sich größtenteils in privatem Eigentum.

### IV. Festsetzungen:

Aus praktischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan durch die entsprechenden Festsetzungen in Form einer Legende und durch Ergänzungen in Textform auf dem Plan selbst vorgenommen (§ 9 Abs. 1 BBauG). Für die Festsetzung der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 verwendet. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG) ist durch das entsprechende Planzeichen eindeutig festgelegt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG kann auf die Festsetzungen gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 nicht verzichtet werden. Diese Festsetzungen dienen der klaren Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsarten gegeneinander.

Für die Entwicklung der Bebauung sind entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt:

1. die Art der baulichen Nutzung
2. das Maß der baulichen Nutzung
3. die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauflächen sind gemäß §§ 1 Abs. 2 Ziff. 3 a und 6 BNVO als Gewerbegebiet (GE) und ein Teilbereich gem. §§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 b und 6 BNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Neben den festgesetzten Nutzungen ergibt sich für das von Bebauungsplan erfaßte Gebiet folgende Aufteilung:

Brutto-Bauland		133 676 qm
Verkehrsflächen		21 976 qm
Gewerbegebiet	} Netto-	71 200 qm
Mischgebiet		Bauland
<hr/>		
		133 676 qm

V. Verkehrerschließung:

Das im Bebauungsplan festgelegte Straßensystem teilt den Geltungsbereich in zweckmäßige Bauquartiere.

Die vorgesehene Erschließung des Geländes unter Einbeziehung der Hafенrandstraße (Eigentümerweg der Hafенverwaltung) wurde mit Schreiben der Hafенverwaltung Aschaffenburg vom 9. 9. 1964 mit folgender Begründung abgelehnt:

"Das Gebiet des Staatshafens Aschaffenburg, wie es in der Hafенordnung vom 12. Mai 1964 näher beschrieben ist, muß als in sich geschlossenes Industriegebiet betrachtet werden, das auf Grund seiner Verkehrs- und Betriebsstruktur nur einem beschränkten dort tätigen Personenkreis zugänglich gemacht werden darf. Diese Einschränkung ist notwendig aus Gründen der Sicherheit des Hafенbetriebes, des Hafенverkehrs und insbesondere zum Schutz der dort beschäftigten Menschen. Es sollte deshalb versucht werden, die vorhandene geschlossene Lage des Hafens zu erhalten.

Diesen Bestrebungen widerspricht die Planungsabsicht, die Hafенrandstraße als Anliegerstraße vorzusehen. Es ist zu befürchten, daß durch die einmündende Erschließungsstraße der Verkehr nach voller Besiedlung der Erschließungsgebiete zu einer unzumutbaren Dichte in Stoßzeiten anschwillt. Der ungehinderte sichere Verkehrsfluß von und zum Hafengebiet ist damit gefährdet."

Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt). Notwendige Sichtstreifen sind eingeplant. Für den öffentlichen Nahverkehr ist an der Augasse eine Omnibushaltestelle festgelegt.

Ruhender Verkehr:

Die erforderlichen Parkplätze für die im Gewerbegebiet Beschäftigten sind gemäß Art. 62 BayBO auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Grünzone:

Entlang der Hafenanrandstraße ist ein Vorgartenstreifen von 7,00 m Tiefe festgesetzt, der als Trenngrün zwischen Hafengebiet und Gewerbegebiet zu bepflanzen ist.

VI. Bodenordnung:

Nach dem bestehenden Grundstückszuschnitt müssen die Grundstücke in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden.

VII. Versorgung:

Die Wasserversorgung, Entwässerung und Energieversorgung kann im Rahmen der gesamten Versorgungsplanung der Stadt sichergestellt werden.

Die gesamten Erschließungskosten betragen:

1. für Straßen	842 000,-- DM
2. für Kanäle	160 000,-- DM
3. für Wasserversorgung	146 500,-- DM
4. für Gasversorgung	190 000,-- DM
5. für Stromversorgung	147 885,-- DM
zusätzlich der Errichtung von 5 Trafostationen	175 000,-- DM
6. Straßenbeleuchtung	<u>53 200,-- DM</u>

Gesamtkosten: 1.714.585,-- DM  
=====

Nach der Satzung der Stadt Aschaffenburg für die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 24. 7. 1961 trägt die Stadt 10 % des

ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Unter Zugrundelegung der angeführten Schätzung und ohne Berücksichtigung der Geländekosten für die Verkehrsflächen ergeben sich für die Stadt folgende Kosten:

Erschließungsaufwand (für Straßen)	842 000,-- DM
+ Straßenbeleuchtung	<u>53 200,-- DM</u>
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	895 200,-- DM
davon 10 % Stadtanteil	<u>89 520,-- DM</u> =====

Kanalbaukosten:

Nach § 2 der Satzung über die Erhebung von Kanalbeiträgen berechnet sich der einmalig zu leistende Kanalbaukostenbeitrag nach der Straßenfrontlänge des anzuschließenden Grundstückes. Der Kostenbeitrag beträgt für den lfdm Grundstückslänge (auch bei einseitig bebaubarer Straße) 30,-- DM.

Insgesamt können in diesem Baugebiet von den noch zusätzlich erforderlichen Kanälen rd. 920 lfm à 60,-- DM (halbseitig pro lfdm Grundstückslänge 30,-- DM) als Kanalbaukosten berechnet werden.

Geschätzte Gesamtkosten	160 000,-- DM
Davon können für die Herstellung der Entwässerungsanlagen den Anliegern (920 lfm à 60,-- DM) als Kanalbaukosten verrechnet werden.	<u>55 200,-- DM</u>
Von der Stadt zu tragen:	<u>104 800,-- DM</u> =====

Aschaffenburg, den 15. 2. 1967

Hochbaureferat

*(Handwritten signature)*