

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 12.10.2001

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung

GE_A Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.

GE_B Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.

GE_A+GE_B Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.

GE_A+GE_B Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschößfläche bis zu 700 m² zugelassen werden. Zugelassen werden ausnahmeweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
2,0 Geschößflächenzahl (GFZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
TH Traufhöhe in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse, bezogen auf die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

--- Straßenverkehrsflächen
Gehsteig und Fahrbahn sind getrennt
--- Straßenbegrenzungslinie
P öffentliche Stellplätze
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--- Flächen für Versorgungsanlagen
○ Gasdruckregelstation

Hauptversorgungsungen und Abwasserleitungen

--- Abwasserkanal
--- unterirdische Elektroleitung
--- unterirdische Gasleitung
--- Abwasserschiene
--- Abwasser - Druckleitung (PWA)
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aschaffenburg sowie der Deutschen Bundesbahn und der Firmen RWE und PWA zu belastende Flächen.

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

Grünfläche

--- öffentliche Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen

--- Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

○ Pflanzgebot für Bäume
○ Pflanzgebot für Sträucher
○ Erhaltungsgebot für Bäume
○ Erhaltungsgebot für Sträucher

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

--- Wasserfläche
--- Überschwemmungsgebiet
R Regenwasser - Rückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gestaltung der baulichen Anlagen

PD Dachform: Pultdach
3°-10° Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze

Nachrichtliche Übernahmen

--- Überschwemmungsgrenze HO 100

Funde von Bodentalerträgen sind noch vor dem Bergen dem städtischen Museum zu melden (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

Hinweise

--- bestehende Grundstücksgrenze
9915/170 Flurstücksnummer
--- bestehende Wohngebäude
--- bestehende Nebengebäude
4 Maßangaben in Meter
R 18 Kurvenradius in Meter
GI Industriegebiet
50 Baumassenzahl
MI Mischgebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
○ Elektrizität (Umspannwerk)
112,5 Höhenschichtlinie (in Meter über Normalnull)

Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sollen bei den Bauvorhaben Vorkehrungen getroffen werden.

Es ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, daß der entstehende Polder nicht von der Abwasseranlage der Stadt, oder von Oberflächenwasser geflutet werden kann.

Bei Abbruch oder Umnutzung der Gebäude der Flst.Nr. 9915/169 ist die Stadt Aschaffenburg (Umweltamt) hinsichtlich möglicher Verunreinigungen und deren Entsorgung einzuschalten.

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 132)

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie in Schallschatten der Bahnanlage liegen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)). Aufgrund der zu erwartenden Schall-Emissionen sollen die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Wohnungen vorgesehen werden. Die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Ergänzende Bestimmungen zum DIN 4109) sind einzuhalten.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Bauweise
Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können ausnahmeweise die einzelnen Gebäude das Maß von 50,00 m Länge überschreiten, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,0 m sein.

2.2 Dachaufbauten und Gauben
Dachaufbauten und Gauben sind nicht zulässig.

2.3 Dachneigung
Die Dachneigung ist mit mindestens 3° und maximal 10° festgesetzt. Sonderformen wie Shed- oder Schalenkonstruktionen sind zulässig.

2.4 Garagen und Nebenanlagen
Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind nur als Flach- oder Satteldächer in der gleichen Firstrichtung und Dachneigung wie das Dach des Hauptgebüdes zulässig. Aneinandergebaute Grenzgebäude sind in der straßen-seitigen Flucht und der Dachneigung einander anzugleichen.

2.5 Vorgärten
Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudekanten bestimmt wird) sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen sowie zu Mülltonnenstandplätzen geschaffen werden müssen. Dabei ist die Befestigung der Vorgartenfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche müssen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muß insgesamt gewahrt bleiben.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3489) Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 86) (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.1994 (GVBl. S. 210), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenschlüssigen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 01.08.1996
STADT ASCHAFFENBURG
i.V.
[Signature]
Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.11.1990 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am 23./24.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (verzoogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Planentwurfes vom 21.09.1990 in der Zeit vom 26.11.1990 bis 17.12.1990 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.1991 auf die Grundlage des Planentwurfes i. d. F. vom 22.05.1991 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 12.07.1991 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 22.05.1991 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.1991 bis 12.07.1991 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründungsentwurf vom 03.11.1993 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.1994 bis 11.03.1994 erneut öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 03.11.1993 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.1994 bis 15.04.1994 erneut öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 04.03.1995 den Bebauungsplan vom 03.11.1993 in der Fassung vom 25.01.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 25.01.1996 gebilligt.

Aschaffenburg, 12.03.1996
STADT ASCHAFFENBURG
[Signature]
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom ...
Nr. ...
unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

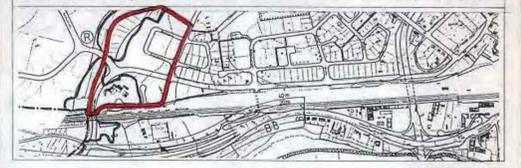
Würzburg, den ...
Regierung von Unterfranken
[Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.08.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, 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, 02.08.1995
STADT ASCHAFFENBURG
i.V.
[Signature]
Bürgermeister

Übersichtsplan (FNP) M:1:10 000



STADT ASCHAFFENBURG STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan Nr. 16/1/2

Änderung des Bebauungsplanes 16/1 für das Gebiet zwischen südwestlicher Begrenzung der Grundstücke Fl. Nrn. 2200/92 und 1353 Gem. Damm, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und Aschaff.

21.09.90 22.05.91 03.11.93 25.01.96 16/1/2

BAUREFERAT
[Signature]
STADTPLANUNGSAMT

SACHBEARBEITER

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -
6/61 - Bei/Ke/ri

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes 16/1 für das Gebiet zwischen südwestlicher
Begrenzung der Grundstücke Fl.Nrn. 2200/92 und 1353 Gemarkung Damm,
Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und Aschaff (Nr.
16/1/2)

1. Planungsanlaß, Verfahren

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen zeigen sich oft für die Belange der Betriebe als unzureichend, da Produktion, Lager und Büronutzung unterschiedliche Geschößhöhen erfordern.

Der Stadtrat hat aus diesem Grund am 16.10.1990 die Änderung des Bebauungsplanes 16/1 vom 11.02.1987 für das Gebiet zwischen südwestlicher Begrenzung der Grundstücke Fl.Nr. 2200/92 und 1353 Gemarkung Damm, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und Aschaff (Nr. 16/1/2) beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 i. d. F. vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420-4621.10-1/85 unter Auflagen genehmigt und ist seit 31.10.1987 wirksam.

Dieser Flächennutzungsplan stellt für den bebaubaren Teil des Geltungsbereiches eine Gewerbefläche und entlang der Aschaff eine Grünfläche dar.

Die Bebauungsplanänderung 16/1/2 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage im Stadtgebiet, Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 16/1/2, ca. 7,3 ha groß, liegt im Nordwesten der Stadt, etwa 2,5 km Luftlinie vom Zentrum (Herstatturm) entfernt. Im Süden wird er begrenzt durch die Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt, im Westen durch die Aschaff, im Norden durch das Umspannwerk der RWE und im Osten durch die Wohnbebauung am Schwalbenrainweg.

3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich wird über die Linkstraße durch den Schwalbenrainweg und den Boschweg erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann als gut bezeichnet werden, da sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich im Schwalbenrainweg die Haltestelle der Linie 11 befindet, die die Verbindung Hauptbahnhof - Schönberg - Strietwald herstellt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Gas, Strom und Telefon ist durch die vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr zur zentralen Deponie Stockstadt.

4. Städtebauliche Ziele

4.1 Art der Nutzung

Die festgesetzte Nutzung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet GE (A) und GE (B) bleibt unverändert, eingeschränkt wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

4.2 Einzelhandelsnutzung

- 4.2.1 Die Stadt Aschaffenburg hat in den vergangenen Jahren mit einem Aufwand von ca. 36,5 Mio DM die Innenstadt saniert. Im Interesse der Belebung des Zentrums und einer verbraucherorientierten Versorgung wurden neue Flächen für den Einzelhandel geschaffen. Bei einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie würden die Verkaufsflächen im Stadtgebiet weiter vergrößert. Dies würde zu einem Verdrängungswettbewerb führen, von welchem insbesondere die Innenstadt betroffen würde. Diese ist mit dem Auto, insbesondere aufgrund fehlender Parkierungsflächen, nicht so gut zu erreichen wie Betriebe an der Peripherie, insbesondere werden Besucher umliegender Gemeinden nicht mehr die Innenstadt aufsuchen.
Durch die mögliche Konzentration auf größere Betriebe am Stadtrand besteht die Gefahr, daß viele Läden im Innenstadtbereich nicht mehr konkurrenzfähig sind und schließen müssen. Aufgrund des Überangebotes von Verkaufsflächen im Falle einer Errichtung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand werden diese Geschäfte in der Innenstadt leerstehen. Die eingeleitete Innenstadtsanierung wird gefährdet, das Stadtbild wird beeinträchtigt und dem Zentrum droht eine Verödung.

Die Errichtung weiterer großer Einzelhandelsbetriebe führt zu einer Konzentration, wodurch mittelständige Betriebe in Wohngebieten in ihrer Existenz gefährdet werden. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, die solche Läden in der Nähe der Wohnungen zu Fuß erreichen kann, ist nicht mehr gewährleistet. Diese zu sichern ist aber Aufgabe der Bauleitplanung. Eine Klarstellung erfolgt durch § 1 Abs. 5 Nr. 8 des Baugesetzbuches, wonach "insbesondere zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung". Hierzu heißt es in der Begründung zum Baugesetzbuch: "In Konkretisierung der Belange der Wirtschaft sollen ..." auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung aufgenommen werden, weil diese Belange für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wichtig sind. Dadurch soll herausgestellt

werden, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, angemessen zu berücksichtigen sind, auch im ländlichen Raum."

Eine verbrauchernahe Versorgung hat sich an den Interessen der Wohnbevölkerung, auch der unmotorisierten, zu orientieren. Absicht ist eine Ansiedlung von Betrieben an städtebaulich integrierten Standorten. Diese Regelung des Baugesetzbuches hat das Ziel, daß sich die Städte der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumentarien bedienen, um die Betriebe "verbrauchernah" anzusiedeln, d. h. an gut erreichbaren Standorten, insbesondere an solchen in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand in Gewerbe- und Industriegebieten bringt eine Verknappung des Geländes mit sich, auf welchem eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe möglich wäre. Während im Falle einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie produzierendes Gewerbe dort nicht mehr angesiedelt werden kann, besteht die Gefahr, daß in der Innenstadt und den Zentren der Stadtteile Verkaufsflächen leerstehen, die allerdings nicht zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes nutzbar sind. Dies würde eine Ausweisung weiterer Gewerbegebiete mit sich bringen; um dies zu verhindern, sollen Einzelhandelsbetriebe in den Wohnbereichen angesiedelt und Gewerbe- und Industriegebiete zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes freigehalten werden.

- 4.2.2 Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich hierbei um eine zwingende Vorschrift, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die Stadt Aschaffenburg ist gezwungen, diese zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm stellt für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele auf:

"Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in geeigneten zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten in großen Verdichtungsräumen Standorte nur vorgesehen werden, wenn solche Einrichtungen nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen, insbesondere

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren der berührten zentralen Orte nicht gefährden,
- die Warenversorgung im Einzugsbereich im Hinblick auf die Erfordernisse eines wirksamen Wettbewerbs und einer verbrauchernahen Bedarfsdeckung nicht wesentlich beeinträchtigen,
- in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereichs stehen und

- verkehrsmäßig und in der Regel auch städtebaulich integriert sind."

4.2.3 Der angrenzende Stadtteil Strietwald sowie das Beugebiet Schönberg im Stadtteil Damm weisen einen schlechten Besatz an Einzelhandelsbehörden zur Deckung des täglichen Bedarfs auf. Bei einer Zulassung jeder Art von Einzelhandelsbetrieben ist allerdings in Verbindung mit den Gewerbegebieten entlang der Hanauer Straße (B 8) die Gefahren des Entstehens eines Nebenzentrum, das in Konkurrenz zur Innenstadt tritt, gegeben. Hinzu kommt, daß in einem solchen Fall die Verkehrsbelastung auf der Hanauer Straße, insbesondere im Bereich des bereits heute stark belasteten Knotens Mainaschaffer Straße/Linkstraße sowie in den Wohngebieten südlich des Hasenhägweges und entlang der Mühlstraße und des Schwalbenrainweges deutlich zunehmen würde. Aus diesem Grund sollen lediglich Läden zur Versorgung der angrenzenden Gebiete zugelassen werden.

4.2.4 Unter Abwägung, daß

- Einzelhandelsbetriebe möglichst verbrauchernah und zur Unterstützung der Bemühungen der Stadt Aschaffenburg um die Sanierung der Innenstadt im Zentrum angesiedelt werden sollen,
- Gewerbegebiete zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes dienen sollen,
- der durch Einzelhandelsbetriebe verursachte Verkehr die Wohnbevölkerung an den Zufahrtsstraßen über Gebühr belästigen und zu einer weiteren Belastung des Knotens Mainaschaffer Straße/Linkstraße führen würde,
- sowie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird folgende Festsetzung getroffen:

"Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) - BauNVO 1990 -. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosßfläche von 700 m² zugelassen werden."

4.3 Maß der Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die festgesetzten Geschosßzahlen durch eine Traufhöhe von max. 18 m ersetzt werden. Dies ermöglicht eine höhere Bauweise bei niedrigen Geschossen und fördert so das Bestreben, flächensparend zu bauen.

Die bestehenden Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl GRZ und der Geschosßflächenzahl GFZ bleiben weitgehend unverändert.

Lediglich im Bereich der ehemaligen Papiermühle ist es erforderlich, aus Gründen des Denkmalschutzes die GRZ von 0,8 auf 0,5 zu reduzieren.

Im Bereich des ausgewiesenen Regenrückhaltebeckens am Aschaffgrünzug soll zusätzlich ein bereits von der benachbarten Fa. PSI genutzter Parkplatz festgesetzt werden.

5. Denkmalschutz

Stadtheimatpfleger Herr Holleber und das Bayerische Landesamt weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, die ehemalige Papiermühle als Baudenkmal zu kennzeichnen, da sie seit einiger Zeit in der Denkmalliste als solches gem. Art. 1 (2) DSchG geführt wird.

Die ehemalige Papiermühle selbst stellt sich dar, so auszugsweise die Stellungnahme des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, als ein mächtiger zweigeschossiger Backsteinbau in regionaltypischen Formen, inschriftlich 1797 datiert. Das mehrreihige funktionspezifische Mansarddach mit Lüftungsflügeln weist den Bau eindeutig als der Papierherstellung dienend aus. In westlicher Richtung schließt ein einfacher, zweifelsohne aufgrund gelegentlicher Erneuerung jüngerer Anbau an, der das immerhin sechs Meter im Durchmesser messende unterschlächtige Wasserrad enthält. Nach Südosten schließt im rechten Winkel an den spätbarocken Kernbau ein zuletzt 1937 in der Gebäudetiefe wesentlich erweiterter Bauteil an, der als Schenkel die Gesamtanlage zu einem Hakenbau ergänzt und damit als städtebaulich unverzichtbarer Bestandteil anzusehen ist, zumal hier der noch kleiner dimensionierte Vorgänger bereits im Extraditionsplan enthalten ist.

Die so charakterisierte Anlage ist die letzte noch aufrechtstehende, in situ befindliche "Industrie"-Mühle im Aschaff-Tal und damit über ihre baulichen Besonderheiten hinaus von unschätzbarem wirtschafts- und heimatgeschichtlichen Interesse.

Die erwähnten Gebäudeteile wurden im geänderten Bebauungsplanentwurf als Baudenkmal aufgenommen und die anschließende Bebauung auf diesem Grundstück bezüglich der Bautiefe, der Geschoßzahl und der Dachneigungen darauf abgestimmt.

6. Eindeichung

Was die Bedenken bezüglich der Auffüllung des Geländes betrifft, so wurde im Bereich der denkmalgeschützten Anlage darauf verzichtet und eine vollständige Eindeichung entsprechend dem Gutachten des Büros Müller-Kalchreuth vom 15.02.93 geplant, um die Anlage vor eventuellen Hochwasserschäden zu schützen. Das Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Durch die vorgesehene Eindeichung des tiefliegenden Gebäudes der Papiermühle entsteht eine Polderfläche, welche nicht in freier Vorflut entwässert werden kann. D. h. bei eventuellen Regenereignissen könnte es zu Problemen in der Regenwasserbeseitigung kommen. Das in der Polderfläche anfallende Regenwasser ist über eine Pumpstation zu beseitigen.

Der mit der o. a. Maßnahme in Anspruch genommene Retentionsraum von ca. 889 m³ soll bei der nächsten sich ergebenden wasserbaulichen Maßnahme oberhalb der Tittelmühle neu geschaffen werden.

7. Immissionsschutz (Lärm)

Bezüglich der Lage der Gewerbegrundstücke zur benachbarten Wohnbebauung ist zu deren Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen das Gewerbegebiet unterteilt in Gewerbefläche GE(B) - tagsüber 60 dB, nachts 45 dB und Gewerbefläche GE(A) - tagsüber 65 dB, nachts 50 dB.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Bahnanlage liegen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB). Aufgrund der zu erwartenden Schall-Emissionen sollen die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Wohnungen vorgesehen werden.
Die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) sind einzuhalten.

8. Begrünung

Die mit der Festsetzung des Parkplatzes am Aschaffgrünzug von der Regierung (Höhere Naturschutzbehörde) geforderte Ausgleichsfläche soll durch ein Pflanzgebot von Bäumen auf dem Parkplatz und durch die Festsetzung einer intensiv begrünten Teilfläche auf dem angrenzenden Grundstück der Fa. PSI sichergestellt werden.

Ferner sind zwischen der denkmalgeschützten ehemaligen Papiermühle und der angrenzenden gewerblichen Nutzung als Trenngrün Bäume festgesetzt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

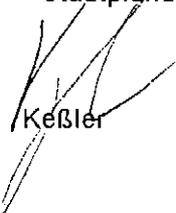
Stichstraße (Ende Schwalbenrainweg)	171.000,00	DM
Fußweg	29.000,00	DM
Eindeichung im Bereich der Zuwegung	50.000,00	DM
Regenrückhaltebecken	650.000,00	DM
Begrünung/Baumpflanzung	16.500,00	DM
Beleuchtung	20.000,00	DM
Niederspannungsnetzerweiterung	<u>26.000,00</u>	<u>DM</u>
Kosten insgesamt	962.500,00	DM

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

11. Sozialplan

Da bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Geltungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind, konnte auf die Ausarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB verzichtet werden.

Aschaffenburg, 05.02.1996
- Stadtplanungsamt -


Keßler