

Der Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 22.10.1991, Nr. 420 - 4622.10 - 3/91 enthält folgende Auflagen und Hinweise:

**\*Auflagen:**

- Die Straßenbegrenzungslinie ist in der Planzeichnung und in der Legende farblich darzustellen.
- Die durchkreuzte Baugrenze und das Straßenbegleitgrün sind in der Legende zu erläutern.
- Das Planzeichen "Flächen für Aufschüttungen" ist aus der Planzeichnung herauszunehmen.

**Hinweise:**

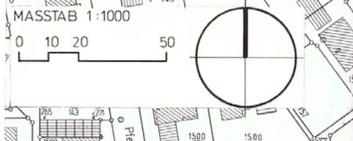
Auf den Hinweis im Genehmigungsbescheid zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung wird inhaltlich verwiesen.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat diese Auflagen in der Sitzung am 16.12.1991 anerkannt.

Gleichzeitig hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (FN BayRS 2020-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 268), die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffgrünzug, Götlicher Begrenzung, Schwalbenrainweg und westlicher Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1336/1, Gemarkung Damm (Nr. 16/1 a) vom 23.03.1990 in der Fassung vom 15.01.1991, ergänzt gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 23.10.1991, als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 14.01.1991, ergänzt gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken am 25.11.1991, gebilligt.

Aschaffenburg, 21. JAN. 1992  
STADT ASCHAFFENBURG

*d. Reiland*  
Dr. Willi Reiland  
Oberbürgermeister



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER MASSLICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)  
(siehe textl. Festsetzung § 2)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**0,6** GRZ Grundflächenzahl  
**1,2** GFZ Geschossflächenzahl  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

**o** offene Bauweise  
--- Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (KINDERGARTEN)**  
(siehe textl. Festsetzung § 1)

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Strassenverkehrsfläche** **Strassenbegleitgrün**  
**P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche -  
**—** Strassenbegrenzungslinie

8. HAUPTVERSÖRGUNGS- u. HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

**m** bestehender Abwasserkanal  $\varnothing$  600 soll in den an das Grundstück angrenzenden Fussweg verlegt werden.  
--- neuer Abwasserkanal  
--- bestehende Gasleitung  
--- bestehende 20 kV-Leitung

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b u. Abs. 6 BauGB)

**Ü** Überschwemmungsgebiet (siehe textl. Festsetzung § 4)

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**o** Anpflanzung von Laubbäumen (siehe textliche Festsetzung § 6)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

z.B.  $\oplus$  NN Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 u. 6 BauGB)

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes 16/1a

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der geplanten Änderung des Bebauungsplanes 16/1a

**•••••** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 1 Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist für den Bau eines Kindergartens bestimmt.

§ 2 Mit der Bebauungsplanänderung wird in der östlich des Parkplatzes angrenzenden Baufläche ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Für diesen Bereich ist nach ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

§ 3 Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

§ 4 Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen (Baugrunduntersuchung)

§ 5 Bei Bodenfunde besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 6 An den im Bebauungsplan bezeichneten Standorten sind Laubbäume zu pflanzen. Eine genaue Örtung der im Gelände vorhandenen Leitungen ist hier erforderlich, ferner ist zu prüfen, ob die Leitungen gegebenenfalls verlegt werden können.

Die Baumarten zu § 6 sind mit dem städt. Gartenamt abzustimmen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG NACH DER BAYER. BAUORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)  
DN 0°-30° Dachneigung 0°-30°

HINWEISE

**o** bestehende Grundstücksgrenze  
**1336/1** Flurstück Nr.  
**17** Massangabe in m  
**GE<sub>B</sub>** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
zulässiger Dauerschallpegel tagsüber 60 dB<sub>A</sub>  
nachts 45 dB<sub>A</sub>  
**WA** allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
**o** Elektrizität (Umspannwerk)  
**---** im B-PL-VERFAHREN entfallene Baugrenze

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 123)

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes

Stadplanungsamt

*Apfelmeyer*  
Apfelmeyer  
*Beitler*  
Sachbearbeiter

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ausgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 268) (FN BayRS 2020-1-1) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 01.07.1991  
STADT ASCHAFFENBURG

*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 23.04.1990 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungs- und Ergänzungsbeschluss wurde am 25./26.05.1990 ortsüblich bekanntgegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.1990 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 23.03.1990 gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 07.09.1990 gesetzt.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.03.1990 hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 28.05.1990 bis 20.06.1990 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.1991 wurde mit der Begründung vom 14.01.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.1991 bis 12.04.1991 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.06.1991 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 14.01.1991 gebilligt.

Aschaffenburg, 01.07.1991  
STADT ASCHAFFENBURG

*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

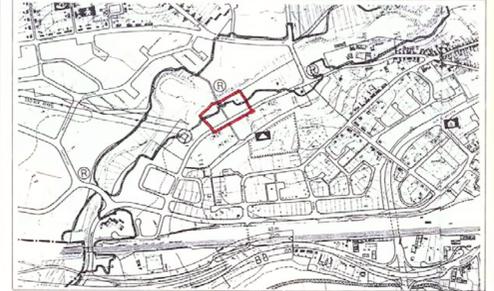
**Gemäß § 11 BauGB mit RB**  
vom 22. Okt. 1991, Nr. 420 - 4622.10 - 3/91  
eine /keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Würzburg, den 14.12.1991  
Regierung von Unterfranken  
I.A. *W. Reiland*  
13/04/04.1992 gemäß § 3 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Bauzeiten im Rathaus, Zimmer-Nr. 01, 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 hinzuweisen.

Aschaffenburg, 06.04.1992  
STADT ASCHAFFENBURG

*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Übersichtsplan (FNP) M:1:10 000



STADT ASCHAFFENBURG  
STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan Nr. 16/1a  
Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffgrünzug, östlicher Begrenzung, Schwalbenrainweg und westlicher Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1336/1 Gem. Damm (Nr. 16/1a)

23.03.90 A 15.01.91 23.10.91 *Reiland* 16/1a

STADT ASCHAFFENBURG

-Stadtplanungsamt-

6/61 - Bei -

## B E G R Ü N D U N G

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen Aschaffgrünzug, östlicher Begrenzung, Schwalbenrain-  
weg und westlicher Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1336/1 Gem. Damm  
(Nr. 16/1 a)

## 1. Planungsanlaß, Verfahren

Für die Stadtteile Damm und Strietwald besteht ein großer Bedarf an Kindergartenplätzen.

Der Stadtrat hat am 23.04.1990 dem vorberatenden Beschluß des Planungssenates vom 03.04.1990 über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffgrünzug, Mühlstraße, Schwalbenrainweg einschließlich Fl.Nr. 1353 (Nr. 16/1a) zugestimmt, in dessen Geltungsbereich ein neuer Kindergartenstandort für den Stadtteil Damm ausgewiesen werden soll.

## 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 im Westen des Geltungsbereiches eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Maßgabe eines Umspannwerkes dar. Im angrenzenden östlichen Bereich ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nachdem in einem Gewerbegebiet Kindergärten nur im Zusammenhang mit einem Betrieb möglich sind, wird zur planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Kindergartenplanung die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes erforderlich.

Diese Änderung erfolgt in einem Parallelverfahren.

## 3. Städtebauliche Situation

### 3.1 Lage im Stadtgebiet, Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 16/1a, ca. 0,9 ha groß, liegt im Nordwesten der Stadt, etwa 2,25 km Luftlinie vom Zentrum (Herstallturm) entfernt. Er liegt innerhalb bereits bebauter Flächen, die teilweise gewerblichen und teils mehrgeschossigen Mietwohnungsbau aufweisen. Im Westen befindet sich die Umspannanlage der RWE.

Die Fläche für den geplanten Kindergarten befindet sich in städtischem Eigentum, grenzt an ausgedehnte Grünflächen entlang der Aschaff und bietet als nahezu ebenes Gelände günstige Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung.

### 3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich wird durch den vorhandenen Schwalbenrainweg erschlossen. Ein an das Kindergartengrundstück angrenzender Fußweg stellt eine günstige, direkte Verbindung zwischen dem Stadtteil Damm und dem Stadtteil Strietwald dar. Im Osten schließt

an den Fußweg ein öffentlicher Parkplatz an.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann als gut bezeichnet werden, da sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kindergarten 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 problemlos, da alle Leitungen in ausreichender Dimensionierung im Schwalbenrainweg bereits vorhanden sind. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich die Umspannanlage "Schönberg" der RWE-AG, von der aus eine 110-kV-Freileitungstrasse in westlicher Richtung verläuft.

Das anfallende Schmutzwasser wird über ebenfalls vorhandene Kanäle der vollbiologischen städtischen Kläranlage zugeführt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr zur zentralen Deponie Stockstadt.

## 4. Städtebauliche Ziele

Die Bebauungsplanänderung zielt auf die Errichtung eines Kindergartens mit max. 4 Gruppen zu je 25 Kinder ab. Das Grundstück liegt zentral zum bestehenden und bereits in der Planung befindlichen Mietwohnungsbau zwischen Damm und Strietwald.

Die Straßenfläche des Schwalbenrainweges wurde teilweise in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da der von der Schönbergschule kommende Fußweg hier den Schwalbenrainweg in Richtung Strietwald quert.

Hier ist es dringend erforderlich, den Fahrverkehr zu verlangsamen. Im Entwurf wird eine Reduzierung der Straßenbreite in diesem Bereich in Verbindung mit Baumpflanzungen vorgeschlagen - sofern bestehende Leitungstrassen dies zulassen - und die Errichtung einer Bushaltestelle. Vom benachbarten öffentlichen Parkplatz ist über den bestehenden Fußweg ein direkter Zugang zum Kindergarten geplant.

### 4.1 Art der Nutzung

Die Fläche für den Kindergarten wird geändert von Gewerbegebiet  $GE_B$  in Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten und das an den Parkplatz östlich angrenzende Grundstück von  $GE_B$  in Mischgebiet MI.

#### 4.2 Maß der Nutzung

Für des östlich angrenzende Grundstück sind max. drei Vollgeschosse eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 gegenüber vorher 0,8, eine Geschoßflächenzahl von GFZ 1,2 gegenüber vorher 2,0.

#### 5. Inmissionsschutz

Der Planungsbereich liegt im Norden teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser) der Aschaff.

Hochwasserordnende Maßnahmen sind auf dem Kindergartengrundstück nicht erforderlich, da die Baugrenze bis auf die HQ 100-Linie zurückgenommen wurde.

Für das östlich angrenzende Grundstück ist noch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Bezüglich der im Westen befindlichen Umspannanlage der RWE kann festgestellt werden, daß nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaften und nach Kenntnis der der Stellungnahme der RWE zum Bauleitplanverfahren beigefügten Unterlagen, Immissionen, bezogen auf Lärm und elektrische - bzw. magnetische Felder im Einflußbereich der Umspannanlage, unbedenklich sind.

In ca. 1 - 2 Jahren soll auf der Fläche der RWE ein weiterer 110/20 kV-Transformator errichtet werden. Unverträgliche Einwirkungen für den angrenzenden Bereich werden durch diese Maßnahme nicht erwartet. Mit der Bauvorlage ist diesbezüglich ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### 6. Begrünung

Im Bereich der Reduzierung der Straßenbreite sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Ebenso eine auf dem Rondell des Parkplatzes, der an den Rändern mit kleineren Laubbäumen (z. B. Feldahorn) sowie Büschen eingegrünt werden soll.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Überschlägige Kostenermittlung

Straße und Wege	68 000.-	DM
Parkplatz	74 000.-	DM
Kanalverlegung	200 000.-	DM
Baumpflanzungen	22 500.-	DM
Hochwasserfreilegung	50 000.-	DM
 	<hr/>	
Kosten insgesamt	414 500.-	DM

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

9. Sozialplan

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

Aschaffenburg,  
-Stadtplanungsamt

aufgestellt: 14.01.1991

Martens

*Beisler*

Beisler

Ergänzung der Begründung

Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffgrünzug, östlicher Begrenzung, Schwalbenrainweg und westlicher Grundstücksgrenze Flur-Nr. 1336/1 Gemarkung Damm (Nr. 16/1 a).

Gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 22.10.1991, Nr. 420-4622. 10-3/91, sind in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Auflagen und Hinweise zu ergänzen:

Auflagen:

- Die Straßenbegrenzungslinie ist in der Planzeichnung und in der Legende farbig darzustellen.
- Die durchkreuzte Baugrenze und das Straßenbegleitgrün sind in der Legende zu erläutern.
- Das Planzeichen "Flächen für Aufschüttungen" ist aus der Planzeichnung herauszunehmen.

Hinweise:

Auf den Hinweis im Genehmigungsbescheid zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung wird inhaltlich verwiesen."

Aschaffenburg, 25.11.1991  
Stadtplanungsamt

  
Keßler