

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

z.B. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude: in diesem Bereich ist je vollständig vorhandener 130m² Grundstücksfläche max. 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,35** Grundflächenzahl

z.B. **GFZ 0,7** Geschossflächenzahl

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoss werden darf

z.B. **TH max. 5,90m** max. Traufhöhe über der vorhandenen bzw. festgelegten Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut strahlenseitig in Gebäudemitte gemessen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Grenzbebauung zwingend
- offene Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- Einfahrt
- öffentliche Parkplätze

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

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

Bachlauf Striftelbach

Feuchtwiese siehe Ausbauplan (Hinweise III.5)

Sonstige Planzeichen

Flächenumgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ga Garagen

St Stellplätze

Örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung

z.B. **35°-40°** zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für Satteldächer

SD Satteldach

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z.B. 8830 Flurstücksnummer

Maßangaben in Meter

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Flurdenkmal Dämmer Kapellchen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

I.1.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

I.1.2 Am Striftelbachgraben sind Feuchtstandorte zu entwickeln.

I.1.3 Pflanzgebiete für Bäume entlang der Herrenwaldstraße Es sind hochstämmige Bäume gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

I.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

I.2.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Feuchtwiese) Zweckbestimmung: Rückhalteflächen Oberflächenwasser am Striftelbach Die Rückhalteflächen sind als unbefestigte Erdoberflächen naturnah zu gestalten. Es ist eine Feuchtwiese entlang des Grabens mit flachen Böschungen, mind. 1:16, 1:10, zu modellieren. Für die Ansaat der Fläche ist von der benachbarten Wiese des FFH - Gebietes gewonnenes Saatgut mittels Heudrusch-Verfahren zu verwenden.

I.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

I.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Es ist eine Streubestwiese zu entwickeln. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Es sind Ostbaum-Hochstämme robuster Art und Sorte im Abstand von 10x12 m zu pflanzen. Für die Ansaat der Fläche ist von der benachbarten Wiese des FFH - Gebietes gewonnenes Saatgut mittels Heudrusch-Verfahren zu verwenden. Einfriedigungen sind unzulässig.

I.3.2 Pflanzgebiete für Bäume innerhalb des Wohngebietes Je 200 m² Grundstücksfläche im Wohngebiet ist mindestens ein großkröniger Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt.) zu pflanzen.

I.4 Pflanzgebiete für Baum-Strauchhecken auf öffentlichen Flächen und Wohngebietsflächen

I.4.1 Es ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze lt. Pflanzliste zulässig.

I.4.2 Bestehender Baumbewuchs und Gehölzgruppen Die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind biologisch zu pflegen und zu unterhalten.

I.5 Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

I.5.1 Die Fläche und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und die Feuchtwiese in den Grabenaufweilungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

I.5.2 Den Baugrundlücken im WA wird die Ausgleichsmaßnahme "Feuchtwiese in den Grabenaufweilungen" gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

I.5.3 Den Baugrundlücken im WA wird außerdem gem. § 9 Abs. 1a BauGB die im Stadtgebiet liegende Ausgleichsmaßnahme "Ökokonto Neurod" zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme "Ökokonto Neurod" umfasst insgesamt 3.459.229 Punkte. Hiervon werden diesem Bebauungsplan 22.762 Punkte zugeordnet.

Pflanzliste:

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.)

- | | | |
|--|---------------|--|
| a) Großbäume | | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | |
| Quercus robur | Stieleiche | |
| Tilia cordata | Winterlinde | |
| Juglans regia | Walnuss | |
| b) Mittelgröße und kleine Bäume | | |
| Obstbäume in Sorten (Kleinkrone, robuste Sorten, Birne auf Quittenunterlage, Hauszweitschge) | | |
| Salix caprea | Salweide | |
| Acer campestre | Feldahorn | |
| Corpinus betulus | Hainbuche | |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | |
| c) Sträucher | | |
| Cornus sanguinea | Hartrieel | |
| Corylus avellana | Hazel | |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | |
| Ligustrum vulgare | Liguster | |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | |
| Prunus spinosa | Schlehe | |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | |
| Rosa canina | Hundsrose | |
| Salix caprea | Salweide | |
| Sambucus nigra | Holunder | |
| Viburnum lantana | Schneeball | |
| d) Straßenbäume | | |
| Acer campestre "Elsryk" | Feldahorn | |

Sonstige empfehlende Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Kleinbäume

Obstbäume, Zierkirschen, Zieräpfel, Mispel

Einzelsträucher

Flieder, Holunder, Felsenbirne, Kornelkirsche, Kolkwitzie, Falscher Jasmin, Haselnuß

Friewachsende Hecken

Felsenbirne, Kornelkirsche, Schneeball, Falscher Jasmin, Deutzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartrieel, Hecken- und Strauchrosen, Flieder sowie oben genannte heimische Arten

Hecken geschnitten

Hainbuche, Liguster, Feldahorn, auch gemischt

Fassadenbegrünung

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißblatt

I.6 Festsetzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB

I.6.1 In den Baugebiet sind nach Norden, Osten und Westen orientierte Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse II (bewertetes Schalldämmmaß 30-34 dB(A)) auszustatten.

Sobald die im Planfeststellungsbeschluss vom 29.02.2002 für den 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A3 zwischen den Anschlussstellen Aschaffenburg/West und Aschaffenburg/Ost festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wirksam geworden sind, kann auf den Einbau von Schallschutzfenstern verzichtet werden.

I.7 Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

I.7.1 Im Plangebiet ist das Sammeln, Kanalisieren und Ableiten von auftretendem Oberflächen- und Schichtenwasser durch Drainagesysteme nicht zulässig.

II Baurechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

II.1 Dachformen

Als Dachform für die Hauptbaukörper ist nur ein Satteldach (SD, vgl. Planeinschrieb) zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Flachdach zu versehen.

II.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper sind nur Ton- und Bitumenschiefer zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen sind ausnahmsweise zulässig.

II.3 Angleichung von Dächern

Im Plangebiet müssen Doppelhäuser die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. Sie müssen auch annähernd die selbe Trauf- und Firsthöhe (bis max. 0,5m Unterschied) haben.

II.4 Dachaufbauten

Im Plangebiet sind Dachaufbauten nur in Form von Schiepp- und Flachdachgaupen zulässig. Die Gaupen müssen mindestens 0,50m hinter die Außenwand (Traufe) zurück springen. Die Gaupen dürfen jeweils maximal 2,50m breit sein und in ihrer summierten Gesamtbreite je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst des Hauptgebüdes einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50m einhalten (vom Dachansatz der Gaupe vertikal gemessen).

II.5 Fassadengestaltung

Im Plangebiet sind Hauptgebäudefassaden nur in Putz auszuführen.

II.6 Vorgärten

Vorgärten (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren Verlängerung) sind weitestgehend unversiegelt zu erhalten, dabei dürfen Zufahrten eine Maximalbreite von in der Summe 5 Metern nicht überschreiten.

II.7 Einfriedigungen

Einfriedigungen und Zäune im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von max. 1m (Bezugspunkt OK angrenzende Verkehrsfläche / Gehweg) erreichen.

II.8 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur teilversiegelt werden, und zwar entweder durch Befestigung der Fahrspuren oder durch den Einbau von Rasenplaster bzw. Rasengitter.

II.9 Abstandsflächen

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung

Hinweise:

III.1 Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

III.2 Im Plangebiet auftretende Funde von Badenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgedundene Gegenstände und Fundort von Badenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

III.3 Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Abdichtung von Gebäuden zu treffen.

III.4 Gegenüber dem Straßenbaustütze (Bund) können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

III.5 Ausbauplan Rückhaltefläche Striftelbach:
- Aufweitung des Striftelbachgrabens
- Schaffung von Feuchtstandorten
- Modellierung flacher Böschung (1:6 und 1:10)
- Schaffung von mageren Standorten durch Oberbodenabtrag

Querschnitt Bestand:

Planung:

Längsschnitt Bestand:

Planung:



Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der derzeit geltenden Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der derzeit geltenden Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 30.05.2006
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.12.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26./27.02.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 01.09.2004 in der Zeit vom 29.11.2004 bis 13.12.2004 sowie Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 27.11.2004 im stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2004 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 01.09.2004 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 31.01.2005.

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.09.2005 wurde mit Begründungsentwurf vom 10.10.2005 in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. In der Bekanntmachung vom 24.02.2006 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 29.05.2006 den Bebauungsplan vom 20.09.2005, geändert am 14.02.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 10.10.2005, ergänzt am 20.02.2006 gebilligt.

Aschaffenburg, 30.05.2006
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

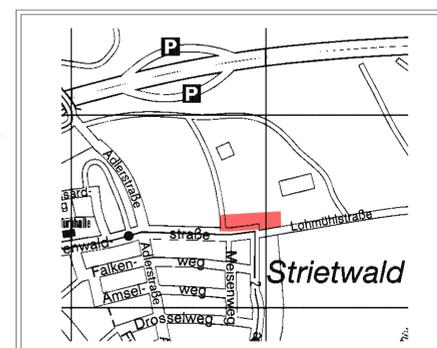
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 02.06.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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, 02.06.2006
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet "Nördlich Herrenwaldstraße" zwischen FL-Nr.8880, Gemarkung Damm, nördlicher Begrenzung, östlicher Begrenzung und Herrenwaldstraße

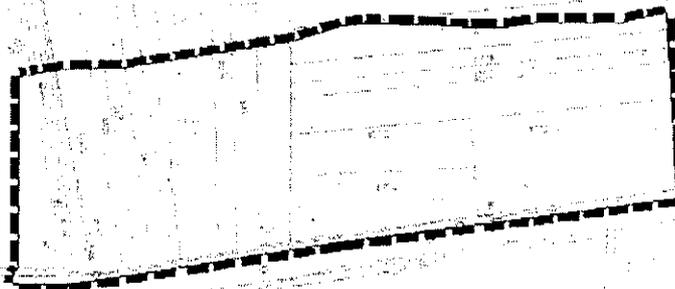
Referat für Stadtentwicklung

Keller

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Nobling/Bolch/Lingk	20.09.2005	14.02.2006	1:500	16/15

B E G R Ü N D U N G

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet
„Nördlich der Herrenwaldstraße“ zwischen Fl.Nr. 8880, Gemarkung Damm,
nördlicher Begrenzung, östlicher Begrenzung und Herrenwaldstraße (Nr. 16/15)**



0 Planungsanlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Herrenwaldstraße“ war die Nachfrage nach Bauland im Bereich der Strietwaldsiedlung. Die Stadtteile Strietwald und Damm verfügen, abgesehen von einzelnen Baulücken, über keine Baulandreserven mehr. Dies macht sich besonders im „Strietwald“ bemerkbar, da vor allem junge Familien gezwungen sind, ihren Wunsch nach einem Eigenheim außerhalb der Siedlung und in der Regel auch außerhalb des Stadtgebietes zu verwirklichen. Dies bedeutet für den Stadtteil einen zunehmenden und sich stetig verstärkenden Alterungsprozess, da bedingt durch die immer längere Lebenszeit die Menschen sehr lange in ihren Siedlungshäusern verbleiben.

Es liegt im Interesse einer ausgewogenen Stadtentwicklung, die das Nebeneinander der Generationen fördert und die vorhandene Infrastruktur auch auslastet (insbesondere Schulen und Kindergärten), Siedlungsgebiete, nicht demographisch einseitig entwickeln zu lassen.

Um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

I Planungsrechtliche Situation

I.1 Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Aschaffenburg. Durch die städtebauliche Neuordnung soll die Möglichkeit geboten werden, den Siedlungsrand von Strietwald zu arrondieren und den Übergang in die freie Landschaft zu akzentuieren.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1987 in der geänderten Fassung vom 08.08.2003 stellt den Bereich zwischen der Adlerstraße, nördlicher Begrenzung, verlängerte Habichtstraße und der Herrenwaldstraße als Wohnbaufläche dar.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich bestand bisher kein Bebauungsplan. Bauliche Nutzungen in diesem Gebiet waren bis zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Die planungsrechtliche Beurteilung regelte sich bisher nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

II Bestandsbeschreibung

II.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7254 ha inklusive Ausgleichsfläche. Es liegt am nordöstlichen Rand der Stadt, ca. 2.500 m Luftlinie vom Stadtzentrum (Herstatturm) entfernt.

Dieser Planungsbereich zeichnet sich durch eine hervorragende topographische Lage aus, die eine Bebauung mit schönen Sichtbeziehungen zulässt.

II.2 Bodenverhältnisse und Topographie

Das Gebiet liegt in einer Höhenlage zwischen 125 und 127 m über NN. Das überwiegend als Grünland genutzte Gebiet umfasst Mulden und Senken, wobei der Bestand mit einzelnen Baumgruppen und Gehölzen im Bestand. Der Untergrund ist durch lehmhaltige Böden hydrotechnisch abgesperrt. Bedingt durch diese Bodenbeschaffenheit sind die oberen Bodenverhältnisse sehr wasserhaltig.

Die ABSP-Karte R 1 – Ökologische Bodenfunktion – weist dem unbebauten Plangebiet und dem angrenzenden FFH-Gebiet fünf ökologische Bodenfunktionen zu. Der überwiegende Anteil des Plangebietes wird als Boden mit mittlerer bis hoher Pufferfunktion beschrieben.

Im südwestlichen Bereich liegt trockener bis mäßiger trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion vor. Die östliche Seite des Strittelbaches beschreibt das ABSP als wechselfeuchter bis mäßig feuchten Boden mit vorrangigen Arten und Biotopschutzfunktion. Westlich des Strittelbaches wurde feuchter bis nasser Boden mit vorrangigen Arten und Biotopschutzfunktion kartiert. Nordöstlich der Habichtstraße liegt Boden mit geringer bis mittlerer Filter- und Pufferfunktion vor.

Das Plangebiet ist von Gehänge- und Terrassenlehm aus verschwemmtem Flugsand, Löß und Lößlehm geprägt.

Hierbei handelt es sich um einen Saum lehmiger bis sandiger Sedimente, der von Kleinostheim bis nach Damm zieht. Dieser bedeckt teilweise die Niederterrasse und steigt auch an den Hängen empor. Am Hang kann eine an Ort und Stelle gebildete Wechsellagerung von Löß bzw. Lößlehm mit Flugsand vorkommen, die von verschwemmten äolischen Sedimenten (Löß und Lößlehm) oder von verschwemmtem Verwitterungsschutt überdeckt wird. Gegen die Aschaff hin scheinen rein verschwemmte Sedimente vorzuliegen.

(Für das Gebiet stellt sich die Situation aus geologischer Sicht wie folgt dar:)

Die obere Schicht stellt ein äolisches Sediment aus Löß- und Lößlehm mit Einlagen von Flugsanden in unterschiedlichen Mächtigkeiten dar. Diese Mächtigkeit nimmt von Norden nach Süden ab und erreicht in der Habichtstraße mit ca. 1,5 m Mächtigkeit das Minimum. Die unterliegenden Schichten von Hangsande, Feinsande und Kiesen folgen den äolischen Sedimenten nach. Im Norden an der BAB A 3 liegen die Sandschichten unter 6 m mächtigen Schluffen, während sie im Bereich der Habichtstraße nur von einer 1 m bis 1,5 m bindigen Schluffschicht überlagert sind.

Diese bindigen Schluffschichten haben einen hohen kf-Wert von $1 \cdot 10^{-8}$ m/s und bindet den Niederschlag innerhalb dieser Schicht. Je nach Mächtigkeit der Schluffschichten kommt es zur Vernässung oder beispielsweise am Straßendamm Herrenwaldstraße zu Stauhorizonten mit Ausbildung von Feucht- und Nasswiesen.

Erst bei völliger Übersättigung des Porenvolumens der Schluffschichten tritt der Niederschlag mit dem Aquifer innerhalb der Sande in Kontakt. Die bindigen Schluffschichten verhindern einen Übertritt des Niederschlages in die unterliegenden Grundwasserströme.

Diese Aussagen korrelieren mit im ABSP beschriebenen oberflächennahen Bodenfunktionen.

Im Bereich mit mittlerer bis hoher Pufferfunktion liegen Löß und Lößlehm mit unterschiedlichen Mächtigkeiten vor.

Dem trockenen bis mäßig trockenen Boden fehlen die aufliegenden Löß- und Lößlehme. An dieser Stelle treten die Sande hervor.

Die wechselfeuchten bis mäßig feuchten Bereiche grenzen unmittelbar an den Strittelbach an und stehen in Abhängigkeit von den Niederschlagsereignissen. Es ist auch ein Hinweis für anstehende Löß- und Lößlehme.

Die feuchten bis nassen Bereiche sind Hinweise für anstehende Löß- und Lößlehme.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten, insbesondere der bis mehreren Meter mächtigen schluffig bindigen Bodenschichten und den unterliegenden Sandschichten ist eine Beeinträchtigung der hydrologischen Verhältnisse nicht zu erwarten.

II.3 Erschließung

Das geplante Baugebiet liegt direkt an der Herrenwaldstraße. In östlicher Richtung ist die Herrenwaldstraße an einem Verbindungsweg zwischen den Stadtteilen Strietwald und Damm angebunden, im westlichen Bereich wird über die Herrenwaldstraße, die Strietwaldsiedlung und das Schulzentrum erschlossen. In einem Abstand mit ca. 400 m nördlich der Herrenwaldstraße verläuft die Bundesautobahn A 3 Würzburg – Frankfurt. In dem Baugebiet ist über die Habichtstraße, Schwalbenrainweg und Mühlstraße an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Aschaffenburg gut angebunden und über diese Anbindung kann die Ringstraße der Stadt schnell erreicht werden.

II.4 Nutzung

Der südliche Bereich der Herrenwaldstraße ist überwiegend mit Siedlungshäusern in eingeschossiger Bauweise mit steilem Dach bebaut. Eine mehrgeschossige Bebauung im unmittelbaren Bereich ist nicht vorhanden. Östlich und nördlich grenzt an das Planungsgebiet die freie Landschaft an. Im Westen ver-

läuft von Süden nach Norden die Adlerstraße, die nur im westlichen Bereich mit 2-geschossigen Häusern bebaut ist. Die unmittelbare Nachbarschaft im Westen des geplanten Baugebietes bildet die Freifläche zwischen Adlerstraße und Meisenweg.

II.5 Bebauung und Stadtgestalt

Im Planungsgebiet selbst befindet sich kein Baubestand. Im nordöstlichen Teil liegt ein Aussiedlerhof, der eine Pferdehaltung betreibt. Gegenüber des Mündungsbereiches im Norden vom Meisenweg in die Herrenwaldstraße steht das Steindenkmal „Stietwälder Kapellchen“. Mit einem Grünflächenumgriff und einer Baumgruppe stellt dieses Ensemble einen erhaltenswerten Bereich dar.

II.6 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das geplante Baugebiet stellt sich als Feuchtwiese dar. Einzelne Gehölz- und Baumgruppen sind auf den Wiesenflächen vorhanden. Als erhaltenswert wurde die Baumgruppe unmittelbar am Steinkreuz im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. In der Verlängerung des Meisenweges verläuft in nördlicher Richtung zur Autobahn ein Feldweg, der am östlichen Rand durch einen Bachlauf begleitet wird. Dieses offene Wassergerinne des Strittelbaches wird unmittelbar an der Herrenwaldstraße durch ein Einlaufbauwerk aufgenommen und in einen Regenwasserkanal weiter bis hin zur Aschaff geführt.

III Städtebauliche Bewertung

III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Bodenverunreinigungen bzw. Belastungen des Bodens durch Auffüllung oder Abfahrmaterialien sind in dem Planungsbereich nicht bekannt. In Bezug auf zukünftige Baumaßnahmen wird jedoch auf eine stillgelegte Wasserleitung DN 250 PVC in der Adlerstraße hingewiesen, welche teilweise auch in den Grundstücken Fl.Nr. 8880 und Fl.Nr. 8881 verläuft. Diese stillgelegte Leitung kann bei einem Materialbruch zu Setzungen im Erdreich führen.

III.2 Erschließung und Verkehr

Am nördlichen Rand der Herrenwaldstraße verlaufen parallel Elektroleitungen, die bei den weiteren Erschließungsarbeiten Berücksichtigung finden müssen. Wasser- und Gasleitungen sind in diesem Bereich nicht verlegt. Eine stillgelegte Wasserleitung, Durchmesser 250 PVC muss jedoch bei den Erschließungsmaßnahmen beachtet werden. Südlich der Herrenwaldstraße befinden sich im Gehwegbereich eine Gasleitung und eine Wasserleitung. Diese Leitungen beeinflussen nicht unmittelbar das Planungsgebiet. Der Bestand dieser Leitung ist jedoch vorteilhaft, da davon ausgegangen werden kann, dass bei der Erschließung des Baugebietes direkt die Hausanschlüsse von diesen Leitungen abgenommen werden können.

Im Flurweg am „Strietwälder Kapellchen“ in der Verlängerung des Meisenweges befinden sich private Kabellagen. Bei den Erschließungsarbeiten ist hier besondere Vorsicht geboten.

Des Weiteren liegen in der Herrenwaldstraße Abwasserkanalleitungen. Der Bacheinlauf am „Strietwälder Kapellchen“ wird in einen Regenwasserkanal geleitet, der über die Habichtstraße bis zur Aschaff führt.

Durch die ausgebaute Herrenwaldstraße ist die verkehrsmäßige Erschließung fast vollständig gegeben. Nördlich der Herrenwaldstraße verläuft derzeit noch kein Gehweg, sodass diese Ausbaumaßnahme noch gemäß des Planungskonzeptes ausgeführt werden muss.

III.3 Grünstruktur

Der vorhandene Baumbestand ist unter ökologischen Gesichtspunkten mit Ausnahme der Einzelbäume am Strietwälder Kapellchen nicht erhaltenswert.

III.4 Nutzung und Stadtgestalt

Derzeit sind keine baulichen Nutzungen oder Gebäude im Planungsbereich vorhanden. In einem Abstand von ca. 60 m besteht eine landwirtschaftliche Hofeinheit, die noch in Betrieb ist. In die vorhandene Grünstruktur wird durch das geplante Baugebiet nicht wesentlich eingegriffen. Die erhaltenswerten Bäume können fast ausschließlich alle bestehen bleiben und sind im Bebauungsplanentwurf bereits als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet.

IV Städtebauliche Ziele

IV.1 Nutzung und Bebauung, Stadtgestalt

Im Planungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden können. Die Abstandsflächen unterliegen den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und finden im Bebauungsplan Anwendung.

Die max. Traufhöhe wurde mit 5,90 m festgesetzt und ist über der vorhandenen bzw. festgelegten Geländeoberkante bis Oberkante Dach straßenseitig in Gebäudemitte zu messen.

Der gesamte Geltungsbereich ist als WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, wobei Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind. Als höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude in diesem Bereich ist je vollständig vorhandener 130 m² Grundstücksfläche max. 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

IV.2 Grünverbindung

Im Bebauungsplan wurden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB / gem. Art. 6a Bayerisches Naturschutzgesetz definieren.

Die öffentlichen Grünflächen, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die dort festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den Baugrundstücken im WA zugeordnet. Den Baugrundstücken im WA wird außerdem gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ein Teil der im Stadtgebiet liegenden Ausgleichsmaßnahme „Ökokontofläche Neurod“ zugeordnet.

Der Bebauungsplan sieht weitere Festsetzungen hinsichtlich anzupflanzender Bäume vor. So sind auf sämtlichen Baugrundstücken mindestens 1 Baum festgesetzt. Grünausgleich für den Naturschutz ist nördlich und östlich der Baugrundstücke vorgesehen und im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im Bereich des Feldweges am Strietwälder Kapellchen wird das Steinkreuz von erhaltenswürdigen Bäumen umgeben, die im Bebauungsplan erfasst sind und als erhaltenswürdige Bäume gekennzeichnet sind. Die Grünflächen westlich und östlich des Feldweges sind im Bebauungsplan aufgenommen und auf diesen anzupflanzende Bäume vorgesehen. Straßenbegleitend nördlich der Herrenwaldstraße ist eine Baumreihe in öffentlichen Pflanzstreifen gem. Bebauungsplan festgesetzt. Hier handelt es sich um anzupflanzende Straßenbäume, die zwischen den Längsparkstreifen als Verkehrsgrün vorgesehen sind.

IV.3 Erschließung, Grundstückszuschnitt

Die Grundstückszuschnitte sind bedingt durch das städtebauliche Konzept neu zu ordnen. Die Neuordnung und Zuordnung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen einer Umlegung vorgesehen.

IV.4 Altlasten, Lärmimmissionen

Hinsichtlich des Schallschutzes wurden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen. In den zeichnerisch festgesetzten (Teil-)Baugebieten sind nach Norden, Osten und Westen orientierte Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern mind. der Klasse 2 (bewährtes Schalldämmmaß 30 – 34 dB(A)) auszustatten.

Sobald die im Planfeststellungsbeschluss vom 29.02.2002 für den 6-streifigen Ausbau der BAB A3 zwischen den Anschlussstellen Aschaffenburg-West und Aschaffenburg-Ost festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wirksam geworden sind, kann auf den Einbau von Schallschutzfenstern verzichtet werden.

V Einzelfestsetzungen

V.1 Verkehrsflächen

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes wurden parallel zur Herrenwaldstraße am nördlichen Rand Längsparkstreifen vorgesehen. Diese Längsparkstreifen sind so konzipiert, dass sie durch Baumpflanzungen regelmäßig unterbrochen werden. Des Weiteren sind im Rahmen von Bauanträgen die notwendigen Stellplätze auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen nachzuweisen.

V.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung im Plangebiet wurde so festgesetzt, dass der gesamte Geltungsbereich nördlich der Herrenwaldstraße als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. Das allgemeine Wohngebiet ist nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, für die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoss werden darf, ist mit -2- festgesetzt.

V.3 Baufluchten, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine weitgehende straßenbegleitende Bebauung parallel zur Herrenwaldstraße ermöglicht wird. Die Baufenster, die die zu überbaubaren Flächen definieren, sind so festgesetzt, dass sie sowohl Einzelhäuser als auch ein Doppelhaus jeweils zulassen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sieht das Baufenster eine Einzelhausbebauung vor. Die Garagen- und Stellplatzflächen sind auf den Grundstücken ausgewiesen und als Flächenumgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen gekennzeichnet.

Sämtliche Firstrichtungen sind parallel zur Herrenwaldstraße ausgerichtet.

V.4 Stellplatzanordnung

Die notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken gekennzeichnet. Des Weiteren die Flächen, die für die Garagengebäude geplant sind. Es besteht die Möglichkeit, dass Besucher die Längsparkstreifen nördlich der Herrenwaldstraße benutzen. Diese Längsparkstreifen werden im Zuge der Ausbaumaßnahmen mit dem Geh- und Radweg bzw. mit den Erstellungen für die Baumscheiben angelegt.

V.5 Telekommunikation

Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen im Planungsbereich wird nicht zugelassen.

V.6 Lärmschutz

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes sind im Bebauungsplan besondere Vorschriften zur Anordnung der Aufenthaltsräume und zum Einbau von Schallschutzfenstern einzuhalten.

VI Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich überwiegend im privaten Besitz. Eine Bodenordnung ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung des Planungsgebietes gem. § 45ff BauGB erforderlich.

VII Umweltauswirkungen

Eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da der Größenwert gemäß Nr. 18.8E.V.M. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG (mindestens 20.000 m² zulässige Grundfläche) nicht erreicht wird. Sie beläuft sich auf ca. 7.254,84 m².

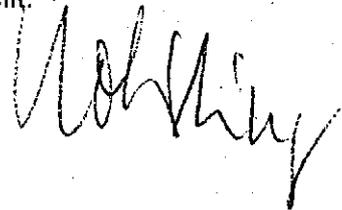
Aschaffenburg, 10.10.2005 / ergänzt 20.02.2006

Stadtplanungsamt

aufgestellt:



Brendler



Nobiling