

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit: Gartenbaubetriebe u. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsläden gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.
Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit: Vergnügungsläden gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.
Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung
- z.B. **1,2** Geschosflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz anzurechnen.
- z.B. **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. **TH 9,25m** maximale Traufhöhe in Meter über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im Mittelpunkt des Geländes. Ausnahmsweise kann bei schrägem Gelände eine Staffelung einzelner Gebäudeteile erfolgen. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenfläche des Mauerwerks mit der Dachhaut (siehe Skizze).



z.B. TH 9,25 m Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt, lichte Höhe mindestens 3,50 m
- lichte Breite mindestens 3,00 m

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Strassenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- P Öffentliche Parkplätze

Flächen für Entsorgungsanlagen

- Fläche für Wertstoffcontainer
Zur Vermeidung von Emissionen sind mit der Ausweisung einer Fläche für Wertstoffcontainer folgende Maßnahmen verbunden:
1. Lärmgedämmte Container
2. Bauliche Abschottung
3. Eingrünung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz

Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

- zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

- Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen, Deckenunterkante mindestens 0,50 m unter Geländeoberkante
- GTG Gemeinschaftstiefgaragen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- z.B. **SD 40°** Dachneigung in Altgrad (zwingend)
- z.B. **SD 38°-43°** zulässige Dachneigung als Unter- und Obergrenze in Altgrad
- Firstrichtung

Hinweise

- A1** Umgrenzung von Flächen auf denen geringe, lokale Bodenverunreinigungen verschiedener Art (leichtflüchtige und Mineralöl-Kohlenwasserstoffe) und mit Bauschutt und Schlacken durchsetzte Auffüllungen festgestellt wurden.
Vor einer Umnutzung zu Wohnzwecken oder gärtnerischen Nutzungen ist bei Entseuerungen, Abbruchmaßnahmen, der Beseitigung der Abwasseranlagen sowie der Tankanlagen der belastete Bauschutt und Boden aufzunehmen und nach dem Abfallrecht ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten.
Es ist nachzuweisen, daß die vorgesehene Nachfolgenutzung möglich ist. Das Erfordernis einer Sanierung ist nutzungsabhängig von den Fachbehörden zu prüfen.
- A2** Umgrenzung einer Fläche (Verdachtsfläche) einer ehemaligen Betriebs-tankstelle. Bei Beseitigung der Tankanlagen oder vor der Überbauung des ehemaligen Tankstellbereichs sind Bodenuntersuchungen auf leichtflüchtige und mineralölige Kohlenwasserstoffe zu untersuchen. Festgestellte Verunreinigungen sind nach den Vorgaben der Fachbehörden zu sanieren.
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Immissionsschutz
Aufgrund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Schall - Emissionen (siehe Schalltechnische Untersuchung vom 13.01.95) durch DB-Anlage, Ottostraße und Müllerstraße sollen die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Wohnungen vorgesehen werden.

Schallschutz im Gewerbegebiet
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Ottostraße liegen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)).

Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im GE-Gebiet beträgt 1500 m².

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

- Baumbestand**
Der Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten.
- Bestandssicherung/Bestandspflege**
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung miteinzubeziehen und zu erhalten.
- Pflege der Pflanzungen**
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsanahme zu vollziehen und nachzuweisen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sogenannte Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 6 m² belüftbarer Oberfläche anzulegen.
- Unzulässige Gehölzarten**
Fremdländische Nadelbäume, Pyramidenpappeln und Robien.
- Pflanzqualität**
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

- Baumbestand**
Der Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten.
- Bestandssicherung/Bestandspflege**
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung miteinzubeziehen und zu erhalten.
- Pflege der Pflanzungen**
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsanahme zu vollziehen und nachzuweisen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sogenannte Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 6 m² belüftbarer Oberfläche anzulegen.
- Unzulässige Gehölzarten**
Fremdländische Nadelbäume, Pyramidenpappeln und Robien.
- Pflanzqualität**
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abstandslinie
Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden.

Dachneigung / Dachform für Hauptgebäude
Abweichend von durch Planzeichen festgesetzten Dachneigungen und Dachformen können ausnahmsweise andere Dachneigungen und Dachformen zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren, Wintergärten etc.) dies erfordern. Das Straßen- und Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Krüppel- oder Schopfwalmdächer sind unzulässig.

Dachfluhöhe
Die Dachfluhöhe darf gemessen am Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Oberkante tragender Dachteile über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses max. 40 cm betragen.

Dachgauben
Ab einer Dachneigung von 40° sind Dachgauben zulässig. Sie müssen von den Ortsgängen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger sein als 50% der Firstlänge.

Garagen
Garagen einschließlich Nebenräumen und -gebäuden sowie Nebengebäude dürfen insgesamt pro Baugrundstück nicht länger als 10 m sein. Garagendächer sind als Flachdächer oder Satteldächer zulässig. Aneinandergebauete Grenzgaragen sind in der vorderen Flucht und der Dachneigung einander anzuzuleigen.

Einfriedigungen
Einfriedigungen dürfen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,30 m sein.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen.
Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie dürfen nicht versiegelt werden. Rasengittersteine, Rasenpflaster u.ä. sind ausgeschlossen. Im übrigen sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 mittelkröniger Laubbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden.

Hinweise

Altlasten durch Kriegseinwirkungen
Der Stadtteil Damm war im Frühjahr 1945 Ziel von Luftangriffen. Bei Erdarbeiten muß mit dem Vorhandensein von Explosivstoffen gerechnet werden.

Schichten- und Grundwasser
Es wird empfohlen, bei den Bauvorhaben gegen Schichten- und Grundwasser Vorkehrungen zu treffen.

Bodenfunde
Funde von Bodenaltmetallen sind noch vor dem Bergen dem städtischen Museum zu melden (Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

Heizungen
Bei der Neuanstellung von Heizungsanlagen soll eine mit Gas betriebene Verbrennungsanlage vorgesehen werden.

DB AG Anlage
Es können keinerlei Ansprüche, bezüglich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen an die Deutsche Bahn AG gestellt werden.

Baubenutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1995 (BGBl. I S. 466)

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), 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 08.01.1993 (GVBl. S. 68) (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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 25.07.1996
STADT ASCHAFFENBURG
i.V.
G. Helm
Bürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 31.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (ortszugehörige Bürgerbeiräte) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Planentwurfes vom 13.01.1995 in der Zeit vom 03.04.1995 bis 24.04.1995 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.1995 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 13.01.1995 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 19.05.1995 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.06.1995 wurde mit Begründungsentwurf vom 11.08.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.1995 bis 05.10.1995 öffentlich ausgestellt.

Die von der Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes betroffenen Grundstückseigentümer wurden auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 17.10.1995 mit Begründungsentwurf vom 11.08.1995 per. § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit, bis zum 20.11.1995 Stellung zu nehmen.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 05.02.1996 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.10.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 11.08.1995 gebilligt.

Aschaffenburg, 09.02.1996
STADT ASCHAFFENBURG
i.V.
J. B. B. B.
Oberbürgermeister

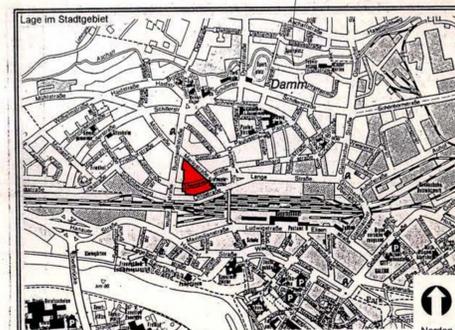


Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.07.1996 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 § 16 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 28.07.1996
STADT ASCHAFFENBURG
i.V.
G. Helm
Bürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Ottostraße, westlicher Begrenzung und Merlostraße

Bürgermeister	Stadtplanungsamt			
Martens	Keßler			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Beisler	13.07.95	16.06.95	1:1000	18/6

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -
6/61 - bei-ri

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 BauGB

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ottostraße,
westlicher Begrenzung und Merlostraße

1. Planungsanlaß und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Wunsch einiger Anlieger, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/6 die derzeit noch gewerblich genutzten Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen, sowie die Auslagerung gewerblicher Nutzung in das ehemalige US-Kasernengelände und die so freiwerdenden Bauflächen, machen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten, menschenwürdigen Umwelt eine Bauleitplanung für diese Gebiet erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt daher die gesamten derzeit gewerblich genutzten Grundstücke, soweit eine Änderung der Nutzung ansteht. Entlang der Merlostraße und Ottostraße enthält er zusätzlich die Grundstücke am Rand des Baublocks, um diesen Grundstücken bauliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Auf eine Einbeziehung der Grundstücke entlang der Müllerstraße wurde verzichtet, da dieser Bereich in seinem Charakter bereits dem Stadtteilzentrum von Damm zuzuordnen ist und insofern andere Planungsziele zu verfolgen wären.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung vom 20.11.1986 ist seit 31.10.1987 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan übernimmt im Grundsatz diese Darstellung. Entlang der Ottostraße ist jedoch wegen der bestehenden hohen Lärmemissionen der Bahnanlagen ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Emissionswerten eines Mischgebiets festgesetzt. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das die Planung betreffende Gebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindlichen Grundstücke sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Einschätzung des Gebietscharakters ergäbe ein Mischgebiet, bei dem sich die Wohnbebauung weitgehend auf den Blockrand konzentriert.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt getrennt durch die Ottostraße nördlich des Geländes der Deutschen Bahn AG mit der Hauptstrecke Frankfurt - Würzburg, ca. 1 km Luftlinie vom Zentrum der Stadt Aschaffenburg (Herstatturm) entfernt. Es wird erschlossen durch die Ottostraße, Theresienstraße und die Merlostraße.

Entlang der Ottostraße fällt das Gelände in Ost-Westrichtung von der Merlostraße bis zur Müllerstraße um ca. 4,00 m. In dem Maße, wie die Müllerstraße zur Theresienstraße ansteigt gleicht sich auch innerhalb dieses Quartiers das Geländenniveau aus und kann von der Theresienstraße bis zur Einmündung der Seestraße in die Merlostraße als nahezu eben bezeichnet werden.

Der Bereich zwischen Theresienstraße und Ottostraße wird überwiegend gewerblich genutzt (Baustoffhandel). Die Randzonen an der Merlostraße und Theresienstraße sind mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise und geneigten Dächern bebaut. Diese überwiegend zum Wohnen genutzte Randbebauung setzt sich an der Merlostraße mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden fort.

Zwischen Theresienstraße und Merlostraße befindet sich auf einem früher als Bauhof genutzten Grundstück ein viergeschossiger Bürokomplex, umgeben von Unterstellhallen und Garagen. Eine weitere gewerbliche Baufläche (früher Autowerkstatt, derzeit Autoersatzteilhandlung einschl. Verschrottung) grenzt unmittelbar daran an. Auf diesem Grundstück ist der Baubestand kaum mehr erhaltenswert.

Die inneren Lagen der Baublöcke sind, soweit es sich um gewerblich genutzte Grundstücke handelt, weitgehend versiegelt. Den Wohngebäuden sind rückwärtig häufig Hausgärten, durchsetzt mit Nebenanlagen und Garagen, zugeordnet. Insgesamt besteht im Baugebiet eine hohe Versiegelung ein Defizit an Durchgrünung.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind abgesehen von den öffentlichen Straßenflächen Privateigentum.

4. Städtebauliche Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist das Lösen vorhandener Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzung und bestehenden Gewerbebetrieben. Das mit Gemengelagen belastete Quartier soll nach dem Entfernen der Neben- und Rückgebäude und der z. T. damit verbundenen Auslagerung der wohnunverträglichen Nutzung eine bauliche Verdichtung an den Blockrändern erhalten.

Im Innenbereich des nördlich der Theresienstraße gelegenen Teils ist ein zweigeschossiger "Wohnriegel" geplant.

Die von rückwärtigen Bauten freigelegten Grundstücke sollen durch geplante Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes beitragen, mit dem Ziel, durch den Zuzug von Bürgern diesen Teil von Damm neu zu beleben.

5. Erschließung und Versorgung

Mit der Planung ist eine der geänderten Nutzung angepaßte Erschließung verbunden. Der Fahrverkehr soll verlangsamt werden. In der Theresienstraße ist ein von Bäumen unterteilter, öffentlicher Parkstreifen vorgesehen. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich in den das Quartier umgebenden Straßen. Ein Fuß- und Radweg quert das nördliche Quartier, begleitet von Bäumen und begrünten Freiräumen (u. a. öffentl. Spielplatz) und dient als direkte Verbindung von Theresienstraße zur Einmündung Seestraße/Merlostraße.

Im südlich der Theresienstraße gelegenen Teil des Plangebietes ist bezüglich der Neuplanung von Wohnungen auf dem Gewerbegrundstück ein Kinderspielhaus unmittelbar an der Brandwand eines bestehenden Wohnhauses geplant. Dies soll das Spielen außerhalb der Wohnräume auch bei schlechter Witterung ermöglichen und zusätzlich zur Kommunikation der erwachsenen Anwohner beitragen (z. B. beim Tischtennispielen oder gemütlichen Plausch).

Zur Abwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet ist es erforderlich, im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges ergänzend zur bestehenden Entwässerung einen neuen Kanal zu verlegen, sowie den Kanal in der Theresienstraße zu erneuern.

Für die Stromversorgung ist das Niederspannungs-Kabelnetz zu erweitern und im Bereich des geplanten Fußweges die erforderliche Beleuchtung zu installieren.

Die Gas- und Wasserversorgung ist durch die Anschlußmöglichkeit am bestehenden Leitungsnetz gesichert. Eine Erweiterung dieses Netzes ist nur im geplanten Fußweg erforderlich.

Im Bereich der Theresienstraße ist für das Plangebiet ein Standort für eine Wertstoffsammelstelle ausgewiesen.

Für den Bedarf größerer Mehrfamilienhäuser sind Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt.

6. Immissionsschutz, Altlasten

Aufgrund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Schallimmissionen (siehe schalltechnische Untersuchung vom 13.01.95) durch DB-Anlage, Ottostraße und Müllerstraße sollen Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Wohnungen vorgesehen werden.

Bezüglich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen können an die Deutsche Bahn AG keinerlei Ansprüche gestellt werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Ottostraße liegen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)).

Bei Neuinstallation von Heizungsanlagen soll eine mit Gas betriebene Verbrennungsanlage vorgesehen werden.

Unter der Bezeichnung A 1 und A 2 wird im Bebauungsplan auf Flächen hingewiesen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In der mit A 1 gekennzeichneten Fläche an der Merlostraße sind geringe lokale Bodenverunreinigungen wie leichtflüchtige und mineralölige Kohlenwasserstoffe sowie mit Bauschutt und Schlacken durchsetzte Auffüllungen festgestellt worden.

Vor einer Umnutzung zu Wohnzwecken oder gärtnerischen Nutzungen ist bei Entsiegelungen, Abbruchmaßnahmen, der Beseitigung der Abwasseranlagen sowie der Tankanlagen der belastete Bauschutt und Boden aufzunehmen und nach dem Abfallrecht ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten.

Es ist nachzuweisen, daß die vorgesehene Nachfolgenutzung möglich ist. Das Erfordernis einer Sanierung ist nutzungsabhängig von den Fachbehörden zu prüfen.

In der mit A 2 gekennzeichneten Fläche an der Ottostraße befand sich früher eine Betriebstankstelle. Bei Beseitigung der Tankanlagen oder vor der Überbauung des ehemaligen Tankstellenbereichs sind Bodenuntersuchungen auf leichtflüchtige und mineralölige Kohlenwasserstoffe durchzuführen. Festgestellte Verunreinigungen sind nach den Vorgaben der Fachbehörden zu sanieren.

7. Begründung der Festsetzungen

Die Art der im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete, GE = Gewerbegebiet (zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten) und MI = Mischgebiet, entsprechen den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Zielen und der in den letzten Jahren in diesem Gebiet begonnenen baulichen Entwicklung.

Die überwiegend mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzte Bebauung ist die Ergänzung des bereits auf vielen Grundstücken befindlichen Bestandes.

In den Bereichen, in denen die Höhenentwicklung der Bauten zur unzulässigen Überschreitung führen könnte (z. B. Dach als Vollgeschosß) wurde dies über die Festsetzung von Traufhöhen geregelt.

Die Festsetzung der GRZ = Grundflächenzahl als Höchstgrenze bei Ausschluß einer möglichen Überschreitung i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - Baunutzungsverordnung - zielt darauf ab, Freiflächen von Versiegelung freizuhalten und durch Versickerung des Regenwassers den dortigen Grundwasserstand zu erhöhen und zur Verbesserung des Kleinklimas in diesem Stadtteil beizutragen. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der Flachdachbegrünung bzw. Gemeinschaftsgaragenbegrünung in die Planung aufgenommen worden.

Die Festsetzung einer Fläche für Wertstoffcontainer erwies sich als dringend erforderlich, da der nächstgelegene Containerstandort am Ende der Einmündung der Theresienstraße in die Damer Straße keine zusätzlichen Wertstoffe mehr aufnehmen kann.

8. Kostenschätzung

Entwässerungskanal Fußweg Theresienstraße/Merlostraße	DM 200.000
Entwässerungskanal Theresienstraße	DM 300.000
Erweiterung Niederspannung - Kabelnetz und	
Erweiterung Str.Bel.-Anlage	DM 84.700
Gas- und Wasserzuleitung im Fußweg	DM 65.000
Fußweg/Pflaster	DM 40.000
Kinderspielplatz	DM 20.000
Theresienstraße/Pflaster	DM 300.000
Wertstoffcontainerstandplatz	DM 9.000
Bepflanzung und Unvorhergesehenes	DM 54.400

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung erforderlich.

10. Zusätzliche Erläuterungen

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt 2,2 ha.

Überbaute Fläche	ca.	11.500 qm
mögliche Geschoßfläche	ca.	30.000 qm
davon gewerblich genutzt	ca.	12.700 qm
Zuwachs an Wohnfläche	ca.	9.000 qm
Wegefläche	ca.	470 qm
Straßenfläche	ca.	1.760 qm
öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz	ca.	310 qm
Fläche für Wertstoffcontainer	ca.	110 qm

11. Sozialplan

Da bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachträgliche 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, 11.08.1995
Stadtplanungsamt


Keßler

aufgestellt:

Beisler

Schalltechnische - Untersuchung

Projekt:

Bebauungsplanentwurf 18/6 vom 13.01.1995

- Grundlagen:**
- GFZ - Ermittlung durch IFP (Plangrundlage);
 - Angaben der DB AG ;
 - Verkehrszählung in der 39. Kalenderwoche 1994;
 - Bebauungsvorschlag des Planers;
 - "Schallplan" PC - Programm zur Schallimmissionsprognose
- Emissionsquellen:**
- Bahnanlage der DB AG im Süden;
 - Ottostraße im Süden;
 - Müllerstraße im Westen;
- Immissionsberechnung nach**
- DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau)
 - Schall 03** (Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen)

Inhalt	Seite
1. Aufgabenstellung.....	2
2. Verkehrsimmissionen im Plangebiet	2
2.1 Emissionen der DB AG - Anlage (Berechnungsgrundlage).....	2
2.2 Emissionen der Müller- und Ottostraße (Berechnungsgrundlage)	4
3. Ergebnisse	4
3.1 Beurteilung der Rasterlärmkarten im einzelnen.....	4
3.1.1 Blatt 1 T (tagsüber; EG).....	4
3.1.2 Blatt 2 T (tagsüber; 1.OG).....	5
3.1.3 Blatt 3 T (tagsüber; 2.OG).....	5
3.1.4 Blatt 1 N (nachts; EG).....	5
3.1.5 Blatt 2 N (nachts; 1.OG).....	5
3.1.6 Blatt 3 N (nachts; 2.OG).....	6
3.2 Zusammenfassung der Beurteilungen.....	6
4. Lösungen.....	6
4.1 Emissionsminderung.....	6
4.2 Immissionsminderung	7

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Aschaffenburg plant mit dem Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Ottostraße, westlicher Begrenzung, Merlostraße und östlicher Begrenzung (18/6) eine Neunutzung bzw. Neubebauung der derzeit gewerblich genutzten Bauflächen.

Die dort vorhandenen zum Teil großflächigen Lager- bzw. Werkstattgebäude sollen gemäß o. g. Planung durch eine geschlossene, gegliederte Gebäudezeile entlang der Ottostraße, eine durch beidseitig teilweise geschlossene Bebauung an der Theresienstraße ferner durch eine Neuerschließung erreichbare Bebauung zwischen Ottostraße und Theresienstraße sowie zwischen Merlostraße und Müllerstraße ersetzt werden können.

Die zukünftige Nutzung ist entlang der Ottostraße als Gewerbegebiet und im gesamten restlichen B-Plan - Geltungsbereich als Mischgebiet vorgesehen.

Die schalltechnische Untersuchung soll ermitteln, ob die zulässigen Orientierungswerte für Schallimmissionen nach der geplanten, maximalen Bebauungsmöglichkeit des Plangebietes eingehalten bzw. überschritten werden.

Nach DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte der zulässigen Schallimmissionen einzuhalten:

	tagsüber	nachts
GE - Gebiete	65 dB(A)	55 bzw. 50 dB(A)
Mi - Gebiete	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)

2. Verkehrsimmissionen im Plangebiet

2.1 Emissionen der DB AG - Anlage (Berechnungsgrundlage)

Im Süden, außerhalb des Plangebietes, liegt der Ein- und Ausfahrtsbereich des Hbf Aschaffenburg mit je einem Ein- und Ausfahrtsgleis von und nach Frankfurt bzw. von und nach Darmstadt sowie mit der Weichenstraße zu insgesamt 6 Aufstellgleisen für haltende bzw. abfahrende Güterzüge.

Das Bahnverkehrsaufkommen pro 24 Stunden wurde nach Auskunft der Betriebsstelle der DB AG in Aschaffenburg wie folgt angegeben:

Gleis 4	Durch- und Einfahrtsgleis von Darmstadt kommend		Anteil der Scheibenbr.	Geschw. km/h	Länge des Zuges
	Anzahl pro Tageszeit 6.00 - 22.00	22.00 - 6.00			
Expressgüterzug durchfahrend	0	1	0 %	90	400 m
Nahverkehrszug	19	3	30 %	70	150 m

Gleis 5 Durch- und Ausfahrtsgleis nach Darmstadt führend

Zugart	Anzahl pro Tageszeit		Anteil der Scheibenbr.	Geschw. km/h	Länge des Zuges
	6.00 - 22.00	22.00 - 6.00			
Expressgüterzug durchfahrend	0	1	0 %	90	400 m
Nahverkehrszug	19	3	30 %	70	150 m

Gleis 6 Durch- und Einfahrtsgleis von Frankfurt kommend

Zugart	Anzahl pro Tageszeit		Anteil der Scheibenbr.	Geschw. km/h	Länge des Zuges
	6.00 - 22.00	22.00 - 6.00			
Expressgüterzug durchfahrend	0	1	0 %	90	400 m
IC + D - Zug durchfahrend	3	1	100 %	110	340 m
IC + D - Zug haltend	18	2	100 %	70	340 m

Gleis 7 Durch- und Einfahrtsgleis von Frankfurt kommend

Zugart	Anzahl pro Tageszeit		Anteil der Scheibenbr.	Geschw. km/h	Länge des Zuges
	6.00 - 22.00	22.00 - 6.00			
Eilzug	9	1	100 %	70	205 m
Nahverkehrszug	22	3	30 %	70	150 m

Gleis 8 Durch- und Ausfahrtsgleis nach Frankfurt führend

Zugart	Anzahl pro Tageszeit		Anteil der Scheibenbr.	Geschw. km/h	Länge des Zuges
	6.00 - 22.00	22.00 - 6.00			
Expressgüterzug durchfahrend	0	2	0 %	90	400 m
IC + D - Zug durchfahrend	3	1	100 %	110	340 m
IC + D - Zug haltend	18	2	100 %	70	340 m
Eilzug	9	2	100 %	70	205 m
Nahverkehrszug	22	3	30 %	70	150 m

Gleis 9 - 14 Aufstellgleise von u. nach Frankfurt bzw. Darmstadt

Zugart	Anzahl pro Tageszeit		Anteil der Scheibenbr.	Geschw. km/h	Länge des Zuges
	6.00 - 22.00	22.00 - 6.00			
Güterzug einfahrend	6	52	0 %	60	500 m
Güterzug ausfahrend	6	52	0 %	30	500 m
Expressgüterzug einfahrend	0	2	0 %	60	500 m
Expressgüterzug ausfahrend	0	2	0 %	30	500 m

Für die Immissionsberechnung wurde das Gleis 9 und das Gleis 14 mit jeweils der Hälfte des o. a. Verkehrsaufkommens belegt.

2.2 Emissionen der Müller- und Ottostraße (Berechnungsgrundlage)

Eine Verkehrszählung (Schlauchzählung) wurde im Zeitraum der 39. Kalenderwoche 1994 in der Müller- bzw. Ottostraße vom städtischen Tiefbauamt durchgeführt.

Aus den Zählungen ergaben sich nach anschließender Auswertung folgende Verkehrsstärken:

Müllerstraße	DTV = 6115 Kfz/24 h (ohne Lkw - Verkehr)
Ottostraße	DTV = 9393 Kfz/24 h (inkl. Lkw - Verkehr)

Ein Lkw - Anteil (p) für die Müllerstraße entfällt, da dieser Straßenabschnitt für den Lkw - Verkehr gesperrt ist. Für die Ottostraße wurde ein Lkw - Anteil (tags/nachts) von $p = 8 / 2 \%$ sowie für beide Straßen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v = 50 \text{ km/h}$ zugrunde gelegt.

Im Kreuzungsbereich der Müllerstraße mit der Ottostraße ist ein Zuschlag für Signalanlagen berücksichtigt.

3. Ergebnisse

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird aus den beiliegenden Rasterlärnkarten (Blatt 1 T - 3 T bzw. 1 N - 3 N) ersichtlich.

Die Rasterlärnkarten Blatt 1 T - Blatt 3 T beinhalten die Emissionsauswirkungen die **tagsüber** das Untersuchungsgebiet jeweils in Höhe des EG, 1.OG bzw. 2.OG beeinflussen.

Die Rasterlärnkarten Blatt 1 N - Blatt 3 N beinhalten die Emissionsauswirkungen die **nachts** das Untersuchungsgebiet jeweils in Höhe des EG, 1.OG bzw. 2.OG beeinflussen.

Mit Hilfe der beiliegenden Folie wird eine Orientierung im Untersuchungsgebiet erleichtert.

3.1 Beurteilung der Rasterlärnkarten im einzelnen

3.1.1 Blatt 1 T (tagsüber; EG)

Entlang der Ottostraße wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete auf der gesamten südlichen Grenze des B-Plan - Geltungsbereiches um max. 7 dB(A) überschritten.

Im restlichen Geltungsbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

3.1.2 Blatt 2 T (tagsüber; 1.OG)

Entlang der Ottostraße wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete auf der gesamten südlichen Grenze um max. 4 dB(A) überschritten.

Im restlichen Geltungsbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

3.1.3 Blatt 3 T (tagsüber; 2.OG)

Entlang der Ottostraße wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete auf der südlichen Grenze vereinzelt um max. 4 dB(A) überschritten.

Im restlichen Geltungsbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

3.1.4 Blatt 1 N (nachts; EG)

Entlang der Ottostraße wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete auf der gesamten südlichen Grenze um ca. 8 bis max. 17 dB(A) überschritten.

Durch die Baulücken in der östlichen Bebauung der Müllerstraße und im Südwesten des Untersuchungsgebietes wurden "Immissionseinbrüche" festgestellt, die an der südwestlichen Grenze vereinzelt den Orientierungswert um max. 4 dB(A) überschreiten.

Im restlichen Geltungsbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

3.1.5 Blatt 2 N (nachts; 1.OG)

Entlang der Ottostraße wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete auf der gesamten südlichen Grenze um ca. 8 bis max. 17 dB(A) überschritten.

Durch die Baulücken in der östlichen Bebauung der Müllerstraße und besonders im Südwesten werden "Immissionseinbrüche" festgestellt, die durch die Emissionen des höhergelegenen Bahnareals tiefer in das Gebiet reichen. Die Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete erreicht hier max. ca. 7 dB(A).

Im restlichen Geltungsbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

3.1.6 Blatt 3 N (nachts; 2.OG)

Entlang der Ottostraße wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete auf der gesamten südlichen Grenze um ca. 5 bis max. 17 dB(A) überschritten.

Durch Immissionsüberstrahlung der Eckbebauung Müllerstraße / Ottostraße bzw. Ottostraße / Merlostraße (Lärmquelle = Bahnanlage) kommt es an der dahinter gelegenen Mischgebietsbebauung zu einer Überschreitung von max. 7 bzw. 4 dB(A).

In etwa 3/4 des B-Plan - Geltungsbereiches wird der Orientierungswert nicht überschritten.

3.2 Zusammenfassung der Beurteilungen

Die Tagesimmissionswertüberschreitungen finden auf allen drei Ebenen ihre Hauptursache in dem Verkehrsaufkommen der Ottostraße. Durch die signalgesteuerte Kreuzung und die Steigung der Straßenniveaus wirkt dieses verstärkt auf das Plangebiet ein.

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch das im Süden liegende Bahngelände wird aufgrund des überwiegenden Nahverkehrs- und Reisezugaufkommens (Fahrzeuge sind größtenteils mit Scheibenbremsen und schallgedämmten Fahrwerken ausgestattet) am Tage nicht festgestellt.

Die Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte basieren in allen drei Ebenen überwiegend auf dem erhöhten Güterzugverkehrsaufkommen (Güterzugwagen sind lt. DB AG grundsätzlich mit Klotzbremsen ausgestattet), das durch die höhergelegene Bahnanlage und die geringere Entfernung der Güterzugaufstellgleise zum Untersuchungsgebiet verstärkt einwirkt.

4. Lösungen

4.1 Emissionsminderung

Eine wesentliche Verringerung der Tages - Emissionseinflüsse kann durch eine großräumige Verkehrsverlagerung d. h. eine Entlastung der Ottostraße erreicht werden.

Die Verringerung der Emissionen (überwiegend durch Bahn) bei Nacht wäre nur durch den Einsatz moderner, scheibengebremster, luftgefederter Bahnfahrzeuge sowie durch den Einbau eines schallabsorbierenden Gleisunterbaus denkbar. Dies wird voraussichtlich in absehbarer Zukunft nicht zum tragen kommen.

4.2 Immissionsminderung

Eine Schließung der noch vorhandenen Baulücken durch Baukörper bzw. Schallschutzwände in angemessener Höhe und Nähe zur Lärmquelle würde zu einer Immissionsminderung in den betroffenen Bereichen des B-Planes führen.

Ferner werden Schallschutzfenster mit entsprechendem Schalldämmmaß ab dem 1. OG aufwärts in der Bebauung im südwestlichen Geltungsbereich als notwendig erachtet. In den Bebauungsplanentwurf sollte deshalb eine ergänzende Festsetzung betreffend Schallschutz aufgenommen werden.

Um die geringe Immissionsüberstrahlung der Bebauung durch die Emissionen der Bahnanlage zu verhindern bzw. einzudämmen, ist eine Bebauung des dazwischenliegenden, freien Bahngeländes oder durch den Einbau einer Schallschutzwand in ausreichender Höhe und Nähe denkbar. Letzteres wird im Bereich der Bahnunterführung als einzige Möglichkeit gesehen.

Stadtplanungsamt , 31.01.95



.....
Amtsleiter

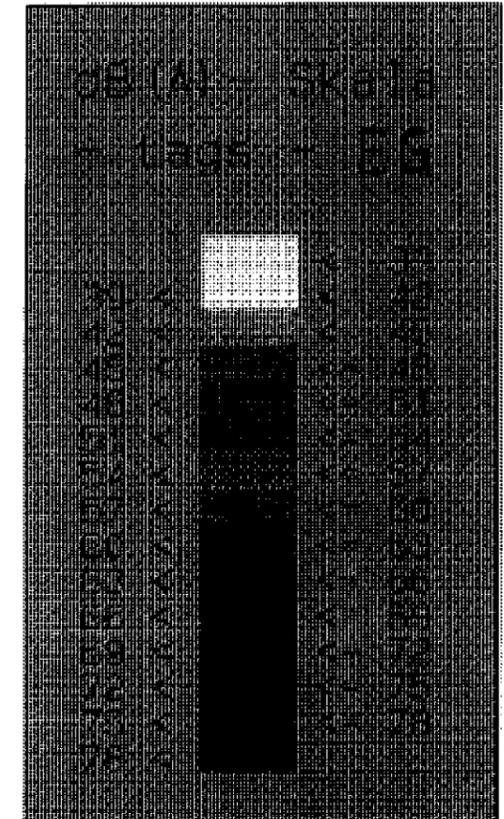
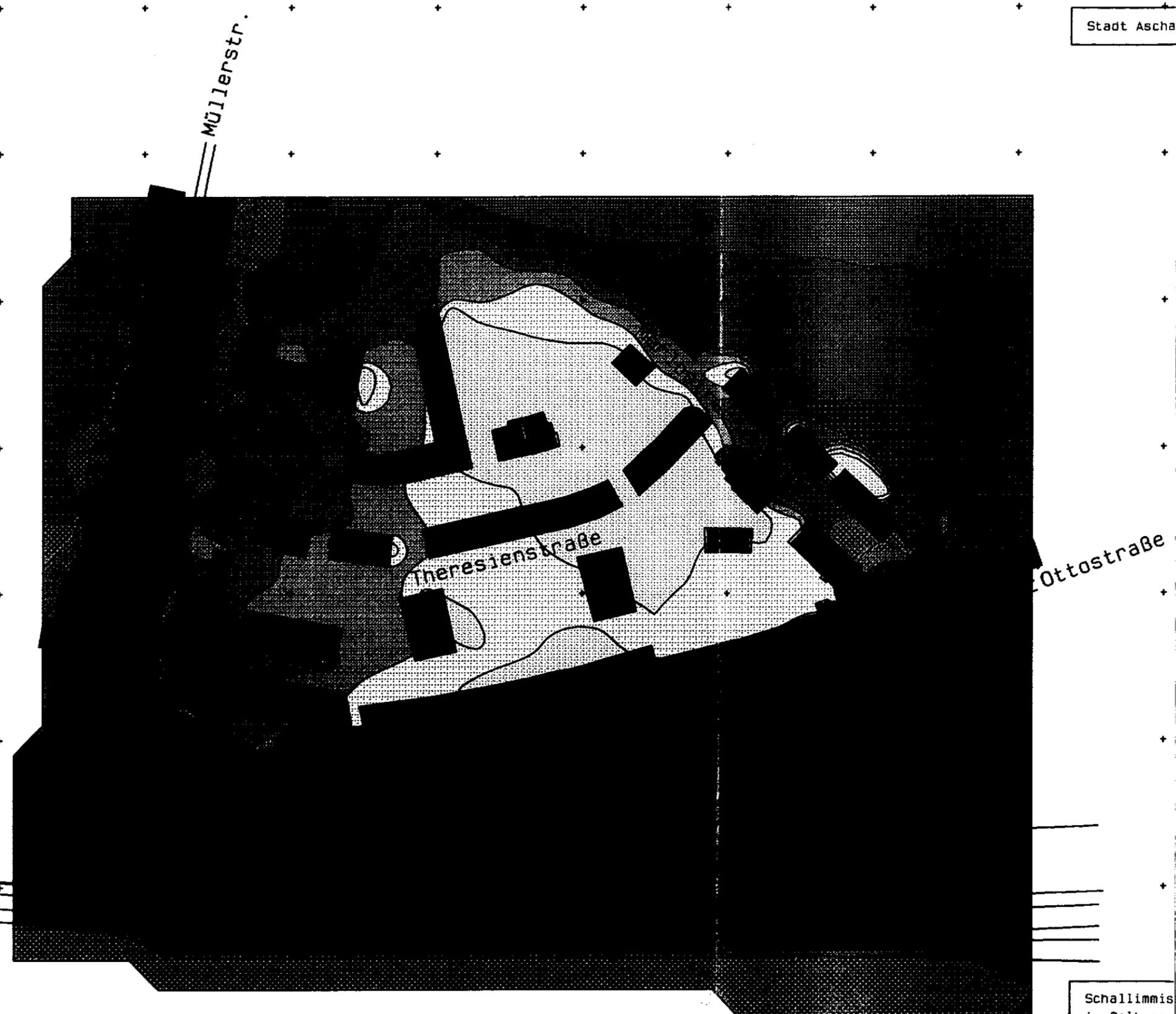


.....
Sachbearbeiter

Anlagen:

6 Rasterlärmkarten (Blatt 1 T - 3 T und Blatt 1 N - 3 N)

1 Lageplan (transparent)



Legende

- Straße
- Schiene
- Beugungskante
- Gebäudekante
- Höhenlinie

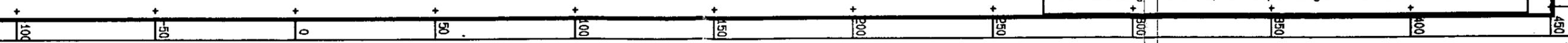
Maßstab 1: 1500

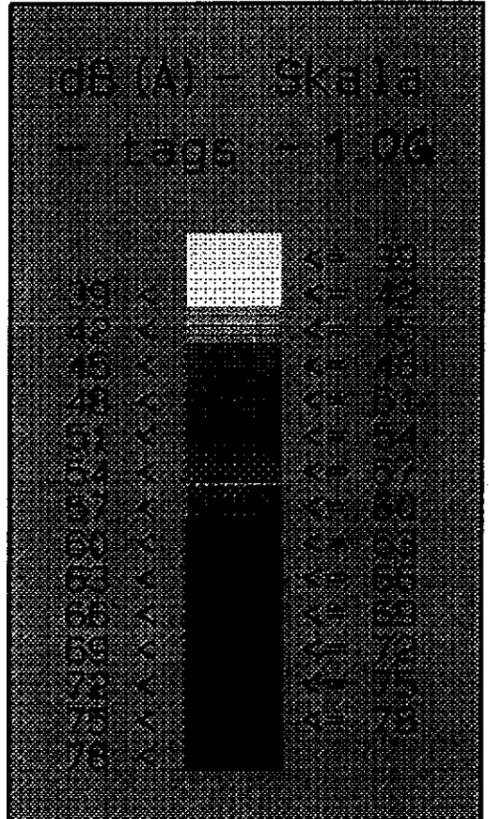
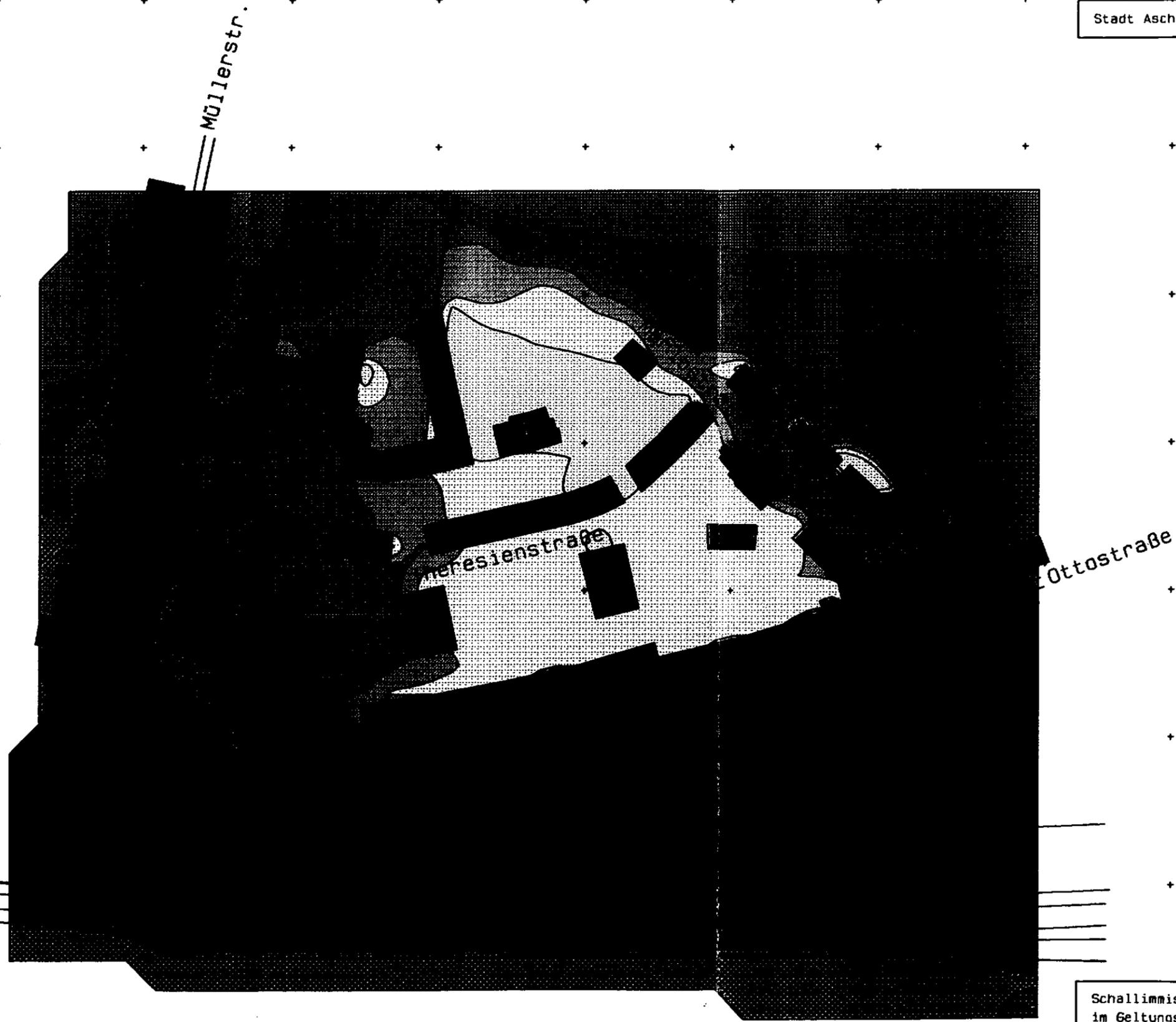
Blatt 1 T

Schallimmissionsberechnung für das Untersuchungsgebiet
 im Geltungsbereich des B-Planes 18/6
 "Merlostraße - Ottostraße - Müllerstraße"

Berechnung nach DIN 18005 (siehe Datenblätter)
 Grundlage: Verkehrszählung in der 39 Kw u. DB-AG Angaben
 Müllerstraße 6115 Kfz/24h;
 Ottostraße 9393 Kfz/24h;
 Immissionsorthöhe= 3m;

Bearbeitung: Pilartz, Stadtplanungsamt 18.01.95





Legende

- Straße
- Schiene
- Beugungskante
- Gebäudekante
- Höhenlinie

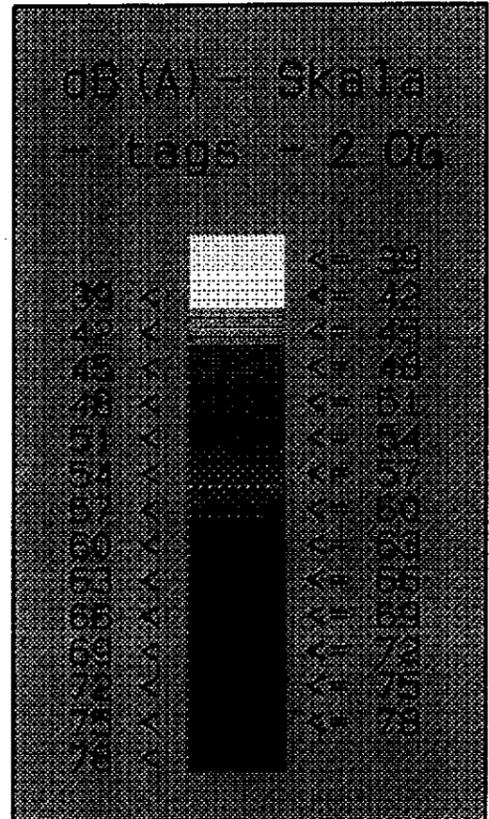
Maßstab 1: 1500

Blatt 2 T

Schallimmissionsberechnung für das Untersuchungsgebiet
 im Geltungsbereich des B-Planes 1B/6
 "Merlostraße - Ottostraße - Müllerstraße"

Berechnung nach DIN 18005 (siehe Datenblätter)
 Grundlage: Verkehrszählung in der 39 Kw u. DB-AG Angaben
 Müllerstraße 6115 Kfz/24h;
 Ottostraße 9393 Kfz/24h;
 Immissionsorthöhe= 6m;

Bearbeitung: Pilartz, Stadtplanungsamt 18.01.95



Legende

- Straße
- Schiene
- Beugungskante
- Gebäudekante
- Höhenlinie

Maßstab 1: 1500

Blatt 3 T

Schallimmissionsberechnung für das Untersuchungsgebiet
 im Geltungsbereich des B-Planes 18/6
 "Merlostraße - Ottostraße - Müllerstraße"

Berechnung nach DIN 18005 (siehe Datenblätter)
 Grundlage: Verkehrszählung in der 39 Kw u. DB-AG Angaben
 Müllerstraße 6115 Kfz/24h;
 Ottostraße 9393 Kfz/24h;
 Immissionsorthöhe = 9m;

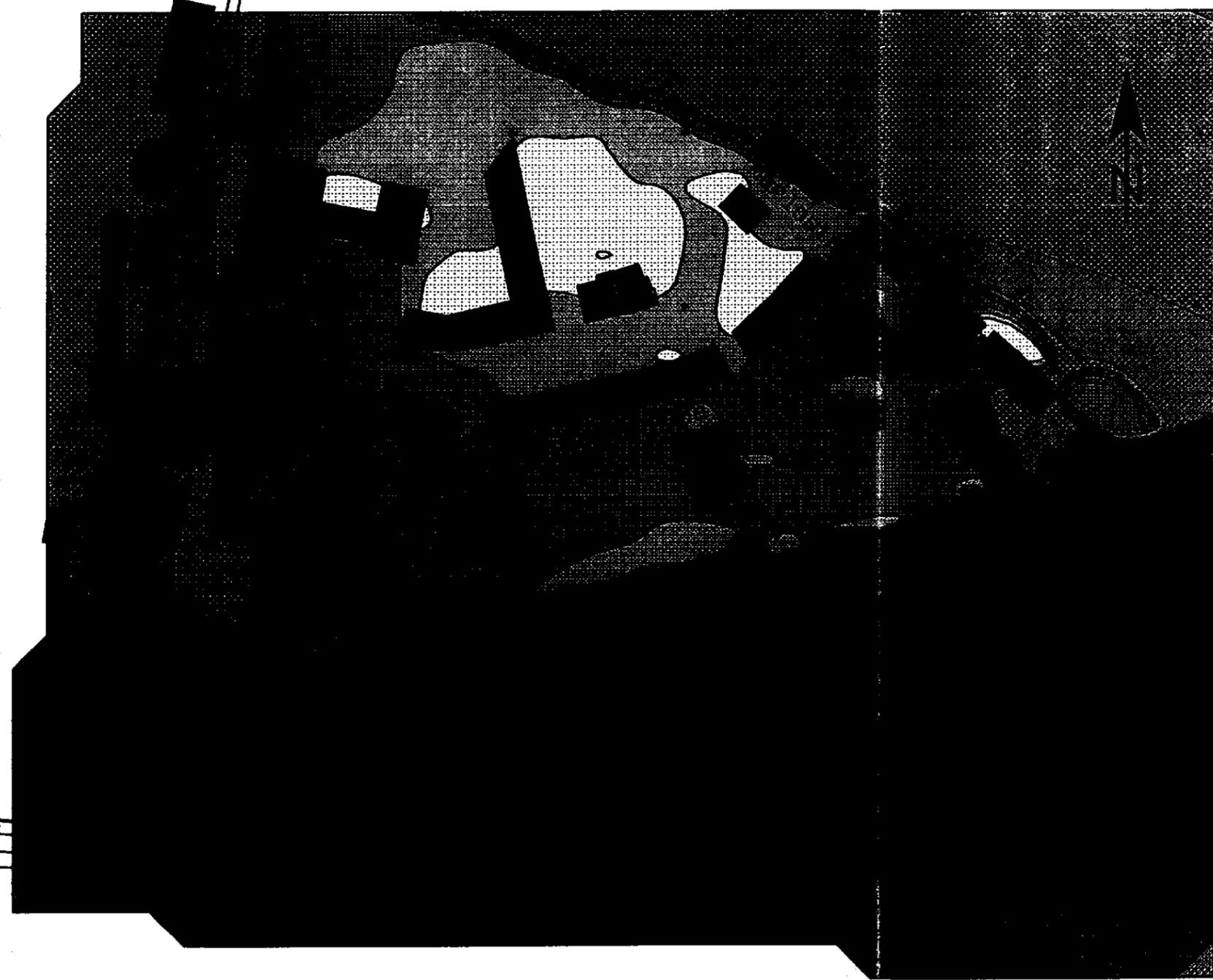
Bearbeitung: Pilartz, Stadtplanungsamt 18.01.95

0

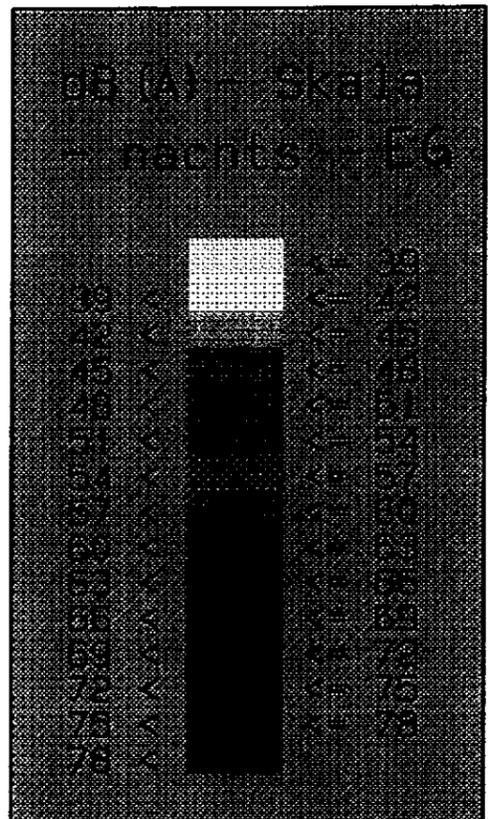
0

100 -50 0 50 100 150 200 250 300 350 400

Müllerstr.



Ottostraße



Legende

- Straße
- Schiene
- Beugungskante
- Gebäudekante
- Höhenlinie

Maßstab 1: 1500

Blatt 1 N

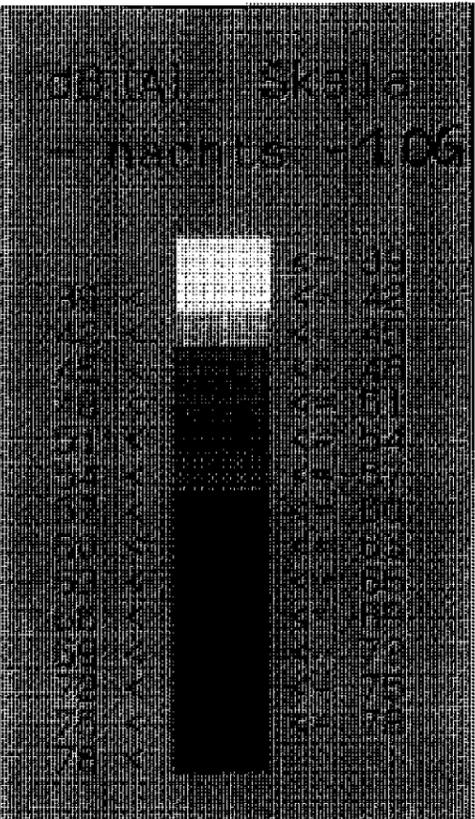
Schallimmissionsberechnung für das Untersuchungsgebiet
 im Geltungsbereich des B-Planes 18/6
 "Merlostraße - Ottostraße - Müllerstraße"

Berechnung nach DIN 18005 (siehe Datenblätter)
 Grundlage: Verkehrszählung in der 39 Kw u. DB-AG Angaben
 Müllerstraße 6115 Kfz/24h;
 Ottostraße 9393 Kfz/24h;
 Immissionsorthöhe= 3m;

Bearbeitung: Pillartz, Stadtplanungsamt 18.01.95

Müllerstr.

Ottostraße



Legende

- Straße
- Schiene
- Beugungskante
- Gebäudekante
- Höhenlinie

Maßstab 1:1500

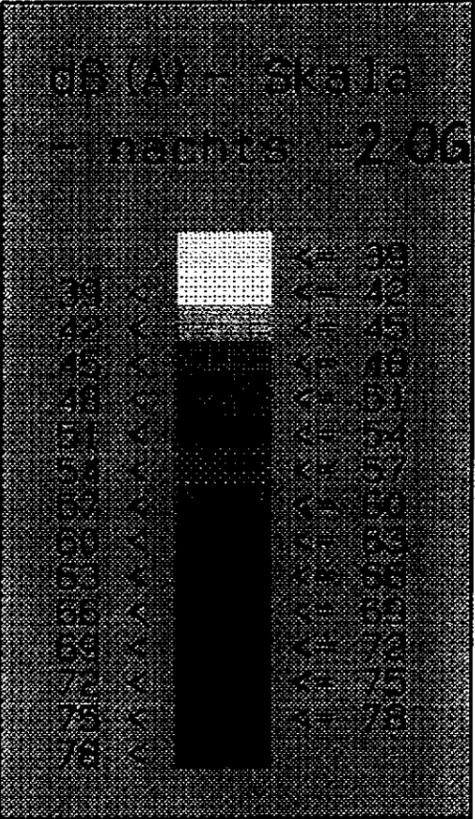
Blatt 2 N

Schallimmissionsberechnung für das Untersuchungsgebiet
 im Geltungsbereich des B-Planes 18/6
 "Merlostraße - Ottostraße - Müllerstraße"

Berechnung nach DIN 18005 (siehe Datenblätter)
 Grundlage: Verkehrszählung in der 39 Kw u. DB-AG Angaben
 Müllerstraße 6115 Kfz/24h;
 Ottostraße 9393 Kfz/24h;
 Immissionsorthöhe = 6m;
 Bearbeitung: Pilartz, Stadtplanungsamt 18.01.95

Müllerstr.

Ottostraße



Legende

- Straße
- Schiene
- Beugungskante
- Gebäudekante
- Höhenlinie

Maßstab 1: 1500

Blatt 3 N

Schallimmissionsberechnung für das Untersuchungsgebiet
im Geltungsbereich des B-Planes 18/6
"Merlostraße - Ottostraße - Müllerstraße"

Berechnung nach DIN 18005 (siehe Datenblätter)
Grundlage: Verkehrszählung in der 39 Kw u. DB-AG Angaben
Müllerstraße 6115 Kfz/24h;
Ottostraße 9393 Kfz/24h;
Immissionsorthöhe = 9m;
Bearbeitung: Pilartz, Stadtplanungsamt 18.01.95