

|            |                      |
|------------|----------------------|
| MI 2       | II-IV                |
| GRZ 0,6    | GFZ 1,2              |
| g          | H                    |
| SD 35°-48° | FH: 15m ü. OK Gehweg |
|            | TH: 11m ü. OK Gehweg |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| MI 3       | II-III               |
| GRZ 0,5    | GFZ 1,0              |
| o          |                      |
| SD 35°-48° | FH: 13m ü. OK Gehweg |
|            | TH: 8m ü. OK Gehweg  |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| MI 1                  | III                  |
| GRZ 0,5               | GFZ 1,0              |
| o                     |                      |
| SD 23°-48°            | FH: 13m ü. OK Gehweg |
|                       | TH: 10m ü. OK Gehweg |
| bzw. siehe Einschrieb |                      |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| WA 3                  | III                   |
| GRZ 0,4               | GFZ 1,0               |
| SD 23°-48°            | FH: 13m ü. OK Gehweg  |
|                       | TH: 9,8m ü. OK Gehweg |
| bzw. siehe Einschrieb |                       |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| WA 1       | II-III               |
| GRZ 0,35   | GFZ 0,8              |
| g          | H                    |
| SD 50°-55° | FH: 13m ü. OK Gehweg |
|            | TH: 8m ü. OK Gehweg  |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WA 2                  | III                  |
| GRZ 0,3               | GFZ 0,8              |
| o                     |                      |
| SD / WD               | FH: 13m ü. OK Gehweg |
|                       | TH: 8m ü. OK Gehweg  |
| bzw. siehe Einschrieb |                      |

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

**1-3** Bezeichnung der einzelnen Baugebiete

#### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl  
 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 z.B. II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
**Wo/m²** maximale Anzahl der Wohnungen in Relation zur überbaubaren Fläche  
**FH** maximale First- bzw. Gebäudehöhe  
**TH** maximale Traufhöhe, jeweils bezogen auf die absolute Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche oder auf die absolute Höhenlage des gewachsenen Geländes

#### Bauweise, Baugrenzen

**g** geschlossene Bauweise  
**o** offene Bauweise  
 Hausgruppe  
 Baugrenze  
 Baulinie

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**PF** Einzelne Pflanzflächen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**PB** Einzelne Pflanzbindungsflächen  
 Einzelbäume (Erhalt)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
**GA** Zweckbestimmung: Garagen  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

umweltgefährdende Stoffe:  
 Chlororg.Verb. Chlororganische Verbindungen  
 CR Chrom (VI)  
 CN Cyanide  
 MKW Mineralöl-Kohlenwasserstoffe  
 BTEX Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Grenze unterschiedlicher Nutzung  
 Bei Neuordnung der baulichen Nutzung der Grundstücke abzubrechende bauliche Anlagen

#### Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z.B. 35°-48° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze  
**SD** Satteldach  
**WD** Walmdach  
**PD** Puttdach  
**FD** Flachdach  
 Hauptfirsrichtung

#### Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

z.B. 142 bestehende Grundstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 bestehende Hauptgebäude  
 bestehende Nebengebäude und Garagen  
 Maßangaben (in Meter)

z.B. 13.1.6.2NN Höhenangabe in NN (Normal Null) an Grundstücksgrenze

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5-6 und § 4 Abs.2-3 BauNVO

I.1 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.  
 In den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs.2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB

I.2 In den Baugebieten sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe, Traufhöhe) durch Planschrieb geregelt. Bezugspunkt für die festgesetzten baulichen Höhen ist der jeweils dem betreffenden Grundstück (straßenseitige Grundstücksgrenze) oder Baukörper nächstgelegenen Höhenpunkt in der Verkehrsfläche (Gehweg) bzw. im Gelände. Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre etc.

I.3 Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 160 (Ecke Schneidmühlweg / Schulstraße) und 768/5 (Ecke Schulstraße / Paulusstraße) darf die festgesetzte Geschossflächenzahl ausnahmsweise um bis zu 50% überschritten werden.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

I.4 Auf den innenliegenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster mit Einschrieb zur Zahl der Wohnungen) der Baugebiete WA 3 und MI 1 darf im Verhältnis maximal eine Wohnung je angefangene 100 m² bzw. 75 m² der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 Abs.1-3 BauNVO errichtet werden.

Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

I.5 In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und MI 2 sind oberirdisch sichtbare Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Bauwuch der Hauptbaukörper (Bezugspunkt: Erschließungsstraße bzw. Wohnweg) sowie in den für diesen Zweck umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung 'ga' zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO

I.6 Gebäudeeile, die in ihrer Breite maximal ein Drittel der Breite der an einer Baulinie anliegenden Gebäudesseite des Hauptbaukörpers einnehmen, dürfen diese Baulinie ausnahmsweise um bis zu einen Meter unterschreiten.

I.4 Dachüberstände Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 23° dürfen am Ortsgang maximal 0,30 m und an der Traufhöhe maximal 1,00 m betragen.

Grundflächenzahl § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO § 31 Abs.1 BauGB

I.7 Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl im Baugebiet WA 3 um bis zu 75 % überschritten werden.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

I.8 GFL-Fläche zur Begründung von Geh- und Fahrrechten (nicht motorisierter Verkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit und von Leitungsrechten (Gas, Elektro, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung

Festsetzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB

I.9 Im Baugebiet MI 2 sind nach Norden und nach Westen orientierte Wohnräume mit Schallschutzfenstern der Klasse II (bewertetes Schalldämmmaß 30-34 dB(A)) auszustatten.

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

I.10 Auf der festgesetzten Pflanzfläche PF 1 sind mindestens zwei einheimische Laubbäume (Stammumfang 12-14cm, Pflanzzeit >6qm) anzupflanzen. Die Fläche ist von Bepflanzung freizuhalten; die Einordnung von Stellplätzen ist zulässig, sofern diese nur teilbefestigt werden (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitterelemente, wassergebundene Decke).

I.11 Die festgesetzten Pflanzflächen PF 2 sind zu entsiegeln und von Bauwerken freizuhalten. Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen PF 2 ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum oder wahlweise ein einheimischer Laubbau (Stammumfang 12-14cm, Pflanzzeit >6qm) anzupflanzen. Die Erhaltung von adäquatem Baumbestand innerhalb der Pflanzflächen PF 2 kann entsprechend angerechnet werden.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

I.12 Die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen sind zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten; Bepflanzungen sind zulässig.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

I.13 Für die als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichneten Flächen sind im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe einer Boden- und abfallrechtlichen Erkundung durchzuführen.

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

II.1 Dacheindeckung Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper mit einer Neigung von mindestens 23° sind nur Tondachziegel und Befestigungssteine in roten und braunen Tönungen zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.

II.2 Angleichung von Dächern In den Baugebieten WA 1, WA 2 und MI 3 müssen Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. Bei geneigten Dächern müssen sie auch annähernd die selbe Traufhöhe (bis max. 0,50 m Unterschied) und annähernd die selbe Firsthöhe (bis max. 1,00 m Unterschied) haben.

II.3 Dacheinschnitte und -aufbauten Dacheinschnitte und -gaupen sind nur im ersten Dachgeschoss auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dachgaupen sind nur als Schlepp-, Walz- oder Flachdachgaupen auszubilden. Zur Erschließungsstraße ausgerichtete Zwerchgiebel sind nur in den Baugebieten WA 3 und MI 1 und gleichzeitig nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Sie dürfen gemeinsam mit Dachgaupen und -einschnitten je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten, zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Im übrigen sind Zwerchgiebel nur im ersten Dachgeschoss auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Ausnahmsweise sind auf den innenliegenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster mit Einschrieb zur Zahl der Wohnungen) des Baugebietes WA 3 Zwerchgiebel auch im zweiten Dachgeschoss (Spitzboden) zulässig, wenn sie zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 6,00 m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. In ihrer Gesamtbreite dürfen Gaupen und Zwerchgiebel in diesen Fällen je Dachseite 75% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

II.5 Fassadengestaltung Hauptgebäudefassaden sind nur in Putz auszuführen. Für den Gebäudesockel ist bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens auch eine Verkleidung mit anderen Materialien zulässig. Oberhalb des Gebäudesockels sind andere Materialien bis zu einem Anteil von 10 % der Fassade je Gebäudeeile zulässig. Ausnahmsweise dürfen Hauptgebäudefassaden von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden auch in Glas, Metall oder Holz ausgeführt werden.

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

#### HINWEISE:

III.1 Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen PF 1 und PF 2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

III.2 Zum verbesserten Schutz vor schädlichen Verkehrslärmwirkungen wird empfohlen, Schlafräume im Baugebiet MI 2 nach Süden zu orientieren.

III.3 Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und Fundort von Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

III.4 Ordnungswidrig nach Art. 89 der BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift: textliche Festsetzungen II.1 bis II.5 und zeichnerische Festsetzungen zum Dachform, -neigung und Firsrichtung) dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß Art. 89 Abs.1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 5000,- EURO geahndet werden.

III.5 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).

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang der Bebauungsplan-Vorentwürfe in der Zeit vom 10.10.2002 bis 31.10.2002 sowie Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 23.10.2002 in der Srietwaldschule stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2002 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 17.06./10.10.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 09.12.2002.

Der Bebauungsplanentwurf vom 17.01.2003 wurde mit Begründungsentwurf vom 17.01.2003 in der Zeit vom 14.04.2003 bis einschließlich 16.05.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 04.04.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.09.2003 wurde mit Begründungsentwurf vom 18.09.2003 in der Zeit vom 06.10.2003 bis einschließlich 07.11.2003 gem. § 3 Abs. 3, Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. In der Bekanntmachung vom 26.09.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 01.12.2003 den Bebauungsplan vom 18.09.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 18.09.2003 gebilligt.

Aschaffenburg, 08.12.2003  
 STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
 Klaus Herzog  
 Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.01.2004 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, 23.01.2004  
 STADT ASCHAFFENBURG

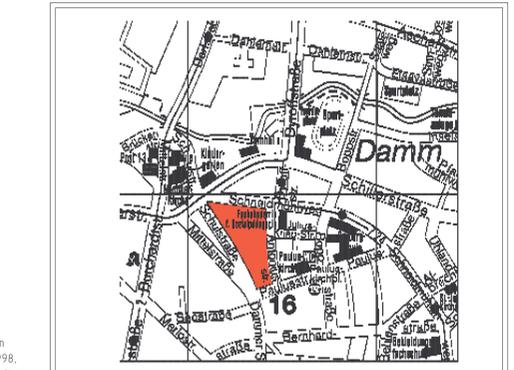
gez. Klaus Herzog  
 Klaus Herzog  
 Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 23.01.2004  
 STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
 Klaus Herzog  
 Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 08.12.2003  
 STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
 Klaus Herzog  
 Oberbürgermeister



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schneidmühlweg, Schulstraße und Antoniusstraße**

Referat für Stadtentwicklung

Kaßler

|                |            |                                      |         |        |
|----------------|------------|--------------------------------------|---------|--------|
| Sachbearbeiter | Datum      | Geändert                             | Maßstab | B-Plan |
| Balch/Lingk    | 17.06.2002 | 17.01.2003 / 17.03.2003 / 18.09.2003 | 1:500   | 18/16  |

H/B = 6400 / 14800 (0,95m²) Stand 19.01.2004

# RE BAULINDESPLAN (18.09.2003)

AN DER STADT ASCHAFFENBURG, SÜDRHEIMSTRASSE, DALAUSSSTRASSE  
AN DER SÜDRHEIMSTRASSE, SÜDRHEIMSTRASSE 12-14

## RE GRUNDRISS



Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

Entwurfsstand: 18.09.2003

Satzung und Inkrafttreten

**INHALTSVERZEICHNIS:**

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>            | <b>4</b>  |
| I.1 Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans             | 4         |
| I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht    | 4         |
| I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans           | 5         |
| <br>  |           |
| <b>II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>                  | <b>6</b>  |
| II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen                        | 6         |
| II.1.1 Flächennutzungsplan                                  | 6         |
| II.1.2 Aktuelles Planungsrecht                              | 6         |
| II.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung                        | 7         |
| II.2 Informelle Planungsgrundlagen                          | 7         |
| II.2.1 Landschaftsplan                                      | 7         |
| II.2.2 Rahmenplanung für den Stadtteil Damm (1995)          | 8         |
| <br>  |           |
| <b>III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG</b>       | <b>9</b>  |
| III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild | 9         |
| III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung                   | 9         |
| III.1.2 Bauweise und Stadtgestalt                           | 11        |
| III.1.3 Städtebauliche Mängel                               | 11        |
| III.2 Freiraum und Grünflächen                              | 12        |
| III.3 Verkehrserschließung                                  | 12        |
| III.4 Technische Infrastruktur                              | 12        |
| III.5 Soziale Infrastruktur                                 | 12        |
| III.6 Altlasten   | 13        |
| III.7 Immissionen   | 14        |
| III.8 Eigentumsverhältnisse                                 | 14        |
| <br>  |           |
| <b>IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTIONEN</b>         | <b>15</b> |
| IV.1 Teilräumliche Planungsvarianten                        | 15        |
| IV.2 Der aktuelle Bebauungsplanentwurf (Vorzugsvariante)    | 15        |
| IV.2.1 Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume            | 15        |
| IV.2.2 Verkehrserschließung                                 | 16        |
| IV.2.3 Grünflächen und Bepflanzungen                        | 16        |
| IV.3 Entwurfsalternativen des Bebauungsplans                | 16        |

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN</b>  | <b>17</b> |
| V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan  | 17        |
| V.1.1 Art der baulichen Nutzung  | 17        |
| V.1.2 Maß der baulichen Nutzung  | 17        |
| V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,<br>Stellung der baulichen Anlagen  | 18        |
| V.1.4 Höchstzahl von Wohnungen   | 19        |
| V.1.5 Stellplätze und Garagen  | 19        |
| V.1.6 Verkehrsflächen  | 19        |
| V.1.7 Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten   | 19        |
| V.1.8 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen  | 19        |
| V.1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz<br>vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des<br>Bundesimmissionsschutzgesetzes | 20        |
| V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -   | 20        |
| V.3 Hinweise   | 22        |
| <b>VI ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS<br/>DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER<br/>BÜRGER [ABWÄGUNG]</b>       | <b>22</b> |
| <b>VII KENNDATEN DER PLANUNG</b>   | <b>24</b> |
| <b>VIII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF</b>   | <b>25</b> |
| <b>ANHANG Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung</b>   |           |

## I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### I.1 Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ortskernnahes Gebiet, das zu weiten Teilen bereits baulich genutzt wird und neben seiner überwiegenden Wohnfunktion auch Standort verschiedener Betriebe des Handwerks, Handels und des Dienstleistungsgewerbes war und ist. Tendenzen einer zunehmenden Auslagerung der gewerblichen Nutzung bei gleichzeitigen Bestrebungen zur Verdichtung der Wohnnutzung sind aber zunehmend festzustellen.

Zur Vermeidung einer ungesteuerten Entwicklung des Gebietes mit einhergehenden Nachbarschaftskonflikten innerhalb des Quartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

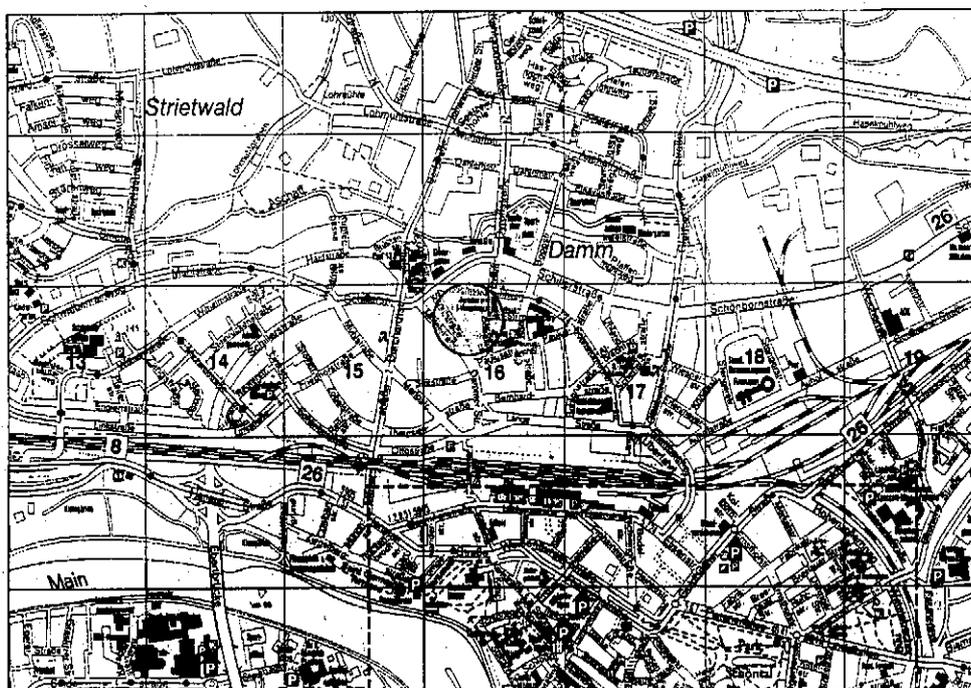
Anlass für den Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplans und für den gleichzeitigen Erlass einer Veränderungssperre für das Quartier zwischen der Schulstraße, der Antoniusstraße, der Paulusstraße und dem Schneidmühlweg sind denn auch städtebauliche Spannungen gewesen, die durch Bestrebungen eines Bauträgers ausgelöst wurden, der eine bauliche Nutzung der Grundstücke Fl.Nr. 142, 146, 725/3 und 725/2 tlv. beabsichtigte und in diesem Zusammenhang auch die dort befindliche ehemals gewerblich genutzte Fläche im Quartiersinneren einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen gedachte.

Trotz Verhandlungen zwischen Vertretern der Anwohnerschaft, dem o.g. Vorhabenträger und der Stadtverwaltung konnte keine einvernehmliche Lösung bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten erlangt werden, so dass nun eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden muss.

### I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Der Bereich um die Schulstraße und den nördlichen Schneidmühlweg zählt zum historischen Ortskern Damms, das Bebauungsplangebiet ist daher nur rund 150m von der nordwestlich gelegenen Ortsmitte um die Kirche St. Michael entfernt; bis zum Hauptbahnhof ist eine Strecke von ca. 600m zu überwinden, das Stadtzentrum Aschaffenburgs liegt in einer Entfernung von ca. 1.200m.

Abbildung 1 Lage des Plangebiets [Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



Durch Kriegseinwirkungen wurden die ehemals vorhandenen Baulichkeiten zu großen Teilen zerstört, so dass heute viele Nachkriegsbauten das städtebauliche Erscheinungsbild bestimmen. Das nähere Umfeld wurde durch den (Weiter-) Bau der Schillerstraße in den 60er Jahren erheblich verändert; infolge der Barrierewirkung der vierspurigen Schillerstraße ist das Planungsgebiet vom Ortskern Damms abgetrennt.

Planerische Zielsetzung des Bebauungsplans ist vorrangig die Steuerung der baulichen Entwicklung im Plangebiet, die Dynamik und auch Konfliktpotential aus Bestrebungen zur Ausdehnung der Wohnbautätigkeiten durch Schließung von Baulücken entlang der Erschließungsstraßen und auch im Quartiersinneren schöpft.

Auf Basis grundlegender Zielsetzungen der Rahmenplanung für den Stadtteil aus dem Jahr 1995 (vgl. unter Abschnitt II.2.2) soll die Mischung von Nutzungsarten unter besonderer Berücksichtigung der Wohnfunktion dauerhaft gesichert werden. Dazu gehören insbesondere die kontrollierte Wiederverwendung von brachfallenden Flächen und daneben auch die behutsame Ausdehnung der Wohnbauflächen (Nachverdichtung) bei gleichzeitiger Sicherung großer Teile der vorhandenen Grünflächen. Stadtgestalterisch soll das Quartier an seinen Rändern die teilweise noch dörflich anmutende Typik beibehalten können.

### I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt das gesamte Quartier zwischen Schulstraße, Paulusstraße, Antoniusstraße und Schneidmühlweg. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke der Gemarkung Damm mit folgenden Flurnummern:

135, 135/2, 135/4, 136/3, 139, 139/1, 140, 142, 142/3, 142/4, 142/5, 146, 147/2, 149, 151, 151/3, 152, 154, 155, 159, 160, 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 725/2, 725/3, 725/4, 725/5, 725/6, 725/7, 725/8, 725/9, 725/10, 767, 768 und 768/5.

Dazu kommen noch Teilflächen der Straßengrundstücke mit den Flurnummern 193 (Schneidmühlweg), 247 (Schulstraße), 726 (Antoniusstraße) und 768/2 (Paulusstraße).

## II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

#### II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet flächendeckend „gemischte Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan weicht in seinen Festsetzungen zur Art der Nutzung im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets von der Vorgabe des Flächennutzungsplans ab, weil hier an Stelle eines „Mischgebiets“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird; dies erfolgt in Korrespondenz zu der in diesem Bereich bereits vorherrschenden Wohnnutzung.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets, in den größere gewerblich genutzte Grundstücke eingelagert sind, wird als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Insgesamt bleibt die gemischte Nutzung im Baugebiet gewahrt; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987 [M 1 : 15.000]



#### II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Bei dem Quartier „Schulstraße / Paulusstraße / Antoniusstraße / Schneidmühlweg“ handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, der den Charakter eines räumlich differenzierten Mischgebietes (§ 6 BauNVO) aufweist, in dem das Wohnen überwiegt, in den aber auch gewerbliche Nutzungen eingelagert sind.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, die über bereits vorhandene Baurechte im Sinne des § 34 BauGB hinausgehen; lediglich die Differenzierung der Nutzungsarten zwischen Quartiersrand und dem Inneren des Plangebiets wird verändert. Planungsrechtlich wird kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt werden (müssen).

### II.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt u.a. für Städtebauprojekte unter gewissen Bedingungen und ab einer gewissen Größenordnung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer vorgeschalteten „allgemeinen Vorprüfung“ mit Erstellung eines Umweltberichts vor.

In vorliegendem Fall ist der in Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.8 benannte Schwellenwert von 20.000qm zulässiger Grundfläche weit unterschritten (vgl. auch Abschnitt VII: Kenndaten der Planung), zumal der Großteil der zulässigen Grundflächen bereits im Bestand vorhanden ist.

Sowohl auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als auch auf die „allgemeine Vorprüfung“ zur UVP-Pflichtigkeit kann verzichtet werden.

## II.2 Informelle Planungsgrundlagen

### II.2.1 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der im „Innenbereich“ keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als Baugebietsfläche dar und steht damit in Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Konsequenzen für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

## II.2.2 Rahmenplanung für den Stadtteil Damm (1995)

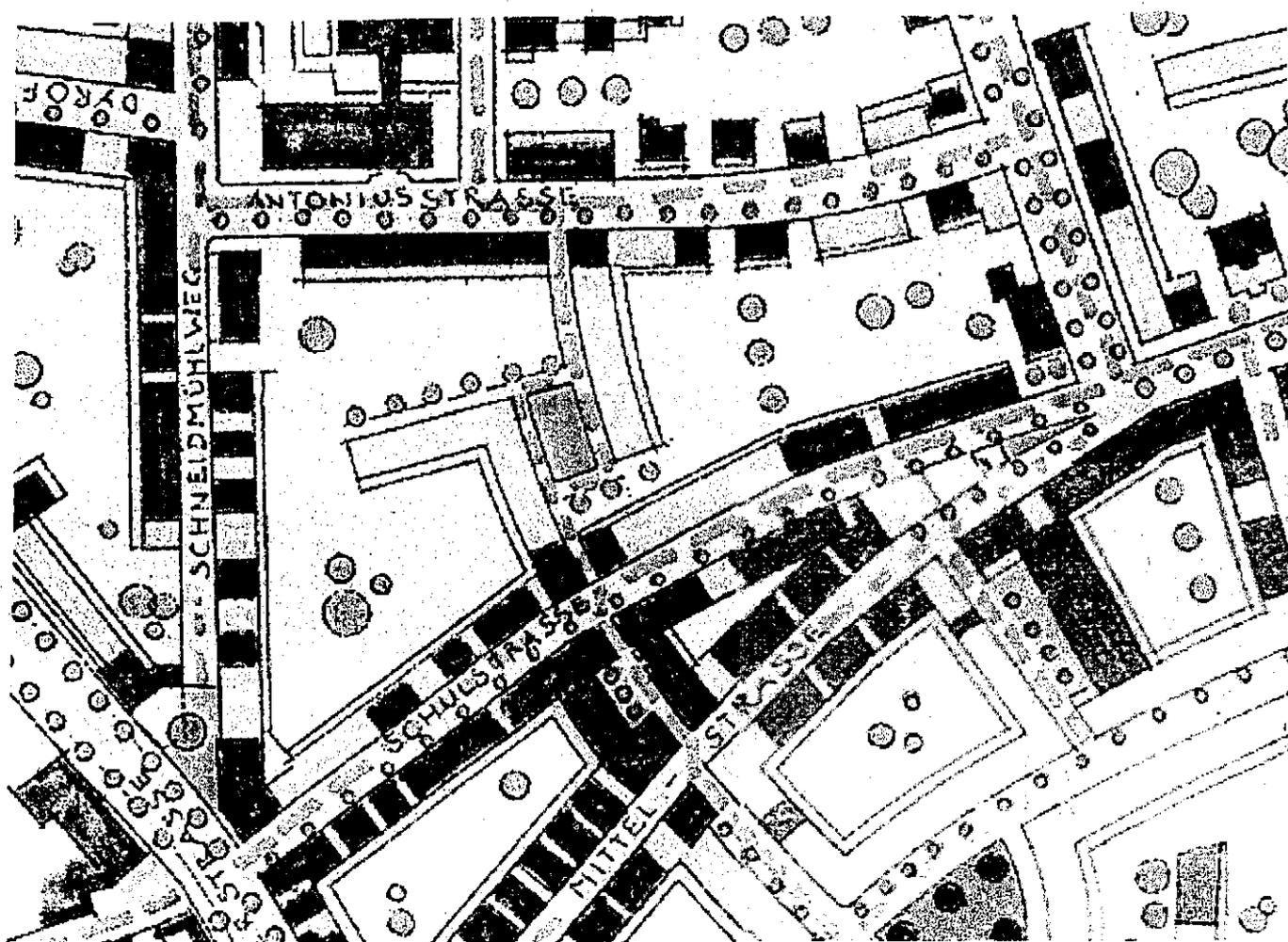
Die Rahmenplanung für den Stadtteil Damm-Süd aus dem Jahr 1995 (Billigungsbeschluss des Stadtrats vom 19.01.95) formuliert als wesentliche Planungsziele (u.a.)

- die bauliche Entwicklung des Stadtteils durch Ersatz vorhandener und entstehender Brachflächen mit Wohnbebauung und wohnverträglicher Gewerbenutzung sowie die „Nachverdichtung“ entlang vorhandener Straßen und im Innern einzelner Baublöcke,
- die Entwicklung eines stadtteilbezogenen Fußwegenetzes, z.B. durch separate Fußwege durch vorhandene, große Baublöcke,
- den Ausgleich des Mangels an größeren zusammenhängenden Grünflächen durch Straßenraumbegrünung und Sicherung privater Grünflächen im Innern der Quartiere.

Abbildung 3

Ausschnitt aus dem Rahmenplan Damm

[ohne Maßstab]



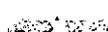
### LEGENDE:



bestehende Gebäude



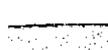
öffentliche Einrichtungen



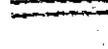
Fuß- und Radwege



Baumbestand



neue Gebäude



An- und Vorbauten (Glas)



öffentliche Grünflächen



neue Baumpflanzungen

Diese Oberziele der Rahmenplanung finden sich heruntergebrochen auf das Bebauungsplangebiet zwischen Schulstraße, Paulusstraße, Antoniusstraße und Schneidmühlweg in konkretisierter Form wieder. So schlägt der Rahmenplan eine Schließung der vorhandenen Baulücken entlang der Erschließungsstraßen und darüber hinaus einen Ersatz der brachgefallenen Gewerbeflächen im Quartiersinneren durch eine Neubebauung vor. Diese Neubebauung wird gekoppelt an einen das Plangebiet in West-Ost-Richtung querenden Fußweg für die Anlieger erschlossen. Abgesehen von dieser Neubebauung im Quartiersinneren geht der Rahmenplan von einem vollständigen Wegfall der übrigen Wohn- und Gewerbenutzungen im Quartiersinneren aus, so dass ein erheblicher Zuwachs an privaten Grünflächen zu verzeichnen wäre. Für die Schul- und die Antoniusstraße ist zudem die Pflanzung einer Baumreihe vorgeschlagen.

### III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

#### III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

##### III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet entspricht aktuell einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, in dem das Wohnen überwiegt, in das aber auch gewerbliche Nutzungen eingelagert sind (vgl. auch umseitige Abbildung 4: Nutzungsarten und Freiflächen).

Im Quartiersinneren nimmt die bauliche Verdichtung ab, dennoch sind hier eine Vielzahl von Nebenanlagen, gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen und als Folge von Umnutzungen zum Teil auch Wohngebäude vorhanden.

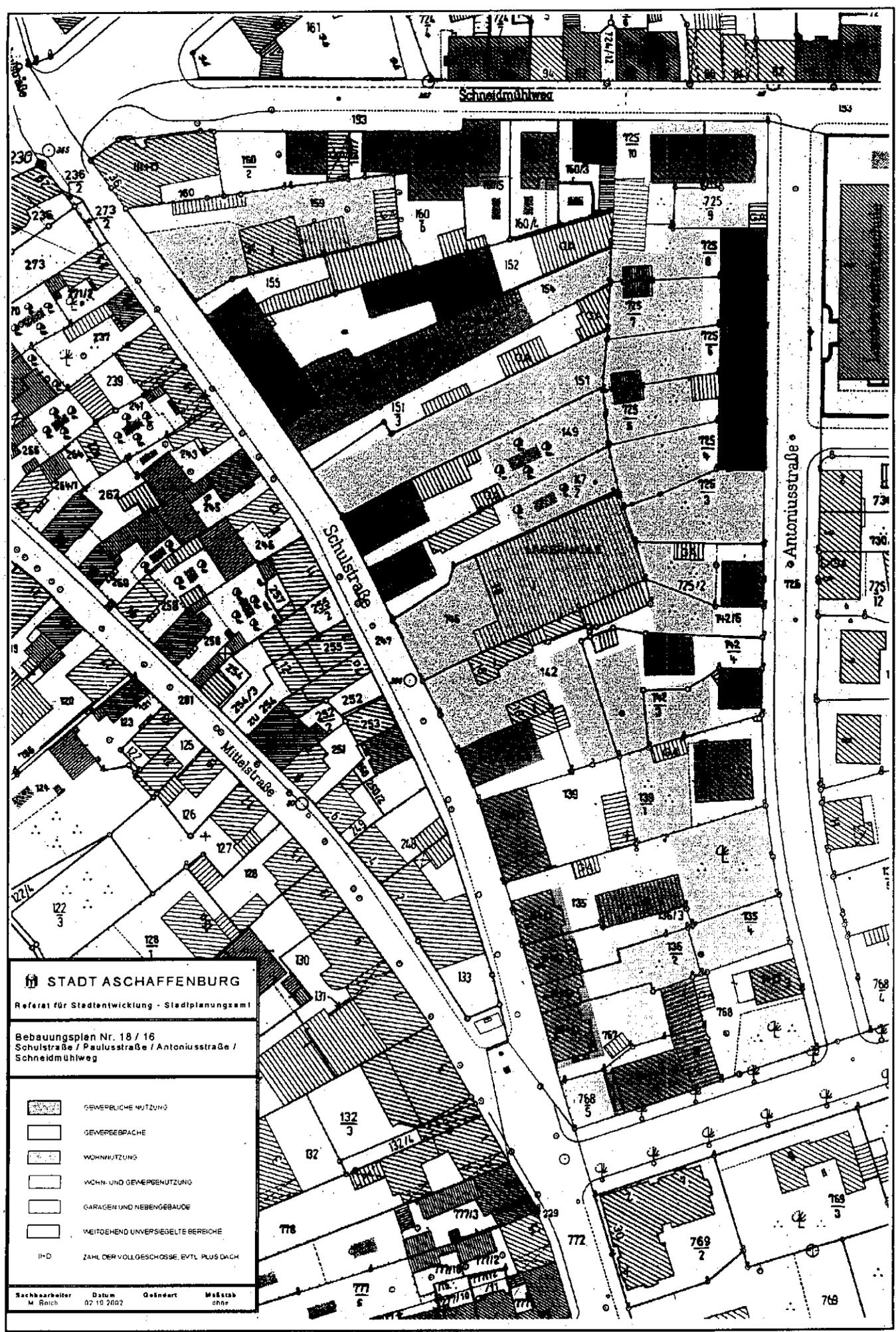
Im Bestand sind Bautiefen vorzufinden, die eine generelle Differenzierung des Quartiers in zwei Nutzungszonen bewirken:

Zum Einen handelt es sich um die straßenbegleitenden Bauflächen mit einer Tiefe von ca. 10 bis 30 Metern, in denen Wohngebäude und gewerbliche Anlagen stehen; zum Anderen ist dies der stärker mit Freiflächen durchsetzte innenliegende Bereich, der einer gärtnerischen Nutzung oder der Errichtung von Nebengebäuden und gewerblichen Anlagen vorbehalten ist.

Die Geschossigkeit der Hauptbaukörper liegt bei maximal drei Vollgeschossen (plus ausgebautem Dach), die höchsten Gebäude erreichen Firsthöhen von nahezu 15 Metern im westlichen Gebietsteil (Schulstraße 12, Schulstraße 36) und maximal 13,50m in der östlichen Gebietshälfte (Antoniusstraße 2).

Im Quartier sind Grundflächenzahlen zwischen 0,13 und 0,7 und Geschossflächenzahlen zwischen 0,13 und 2,3 vorzufinden, wobei die Eckbereiche Schulstraße / Schneidmühlweg und Schulstraße / Paulusstraße bedingt durch die Grundstückszuschnitte die höchsten Nutzungsdichten aufweisen.

Abbildung 4: Nutzungsarten und Freiflächen [ohne Maßstab]



### III.1.2 Bauweise und Stadtgestalt

Es herrscht eine straßenbegleitende Stellung der Hauptbaukörper in weitgehend offener Blockrandbebauung vor, vereinzelt springen Gebäude bis zu einer Bautiefe von ca. 25m (Bezugspunkt Straßenbegrenzungslinie) zurück. Die Bebauung entlang der Schulstraße vermittelt den Eindruck einer Gasse, im Ursprungszustand waren alle Gebäude, die die Straße säumten, an die Straßenbegrenzung herangerückt; die ehemals dörfliche Baustruktur ist zwar insbesondere durch Wohnbauten aus der Nachkriegszeit überformt worden, aber nach wie vor erkennbar.

Die entlang der Straßen vorhandenen Baulücken sind größtenteils noch Resultat der Zerstörungen aus dem II. Weltkrieg: Die beiden Rückgebäude in einfacher Bauweise auf dem Anwesen Schulstraße 16 beispielsweise wurden ersatzweise für das im Krieg vollständig zerstörte und entgegen vorhandener Planungen nicht wieder aufgebaute straßenbegleitende Vordergebäude als „Behelfsladen“ bzw. als „Kleinwohnung“ genutzt und gelegentlich erweitert. Für dieses Grundstück liegt inzwischen ein positiver Bauvorbescheid aus dem Jahr 1997 für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zehn Wohneinheiten, vier Vollgeschossen (inclusive Dachgeschoss) und einem Satteldach mit 40° Dachneigung und Quergiebel (Firsthöhe ca. 15 Meter über Gehweg, Traufhöhe ca. 10m über Gehweg) als Grenz-anbau an das Gebäude Schulstraße 14 vor.

Straßenbegleitend ist sowohl offene als auch geschlossene Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern anzutreffen, die mit Ausnahme der Anwesen Paulusstraße 7 und Schulstraße 20 + 22 traufständig zur Erschließungsstraße errichtet wurden.

Die Hauptfassaden der Wohngebäude sind mit Ausnahme einzelner Teile gewerblicher Anlagen durchweg verputzt, wobei der Gebäudesockel in vielen Fällen mit anderen Materialien verkleidet wurde; besonders markant tritt dies bei der Reihenhauszeile Antoniusstraße 2 bis 10 in Erscheinung, die über einen relativ hohen, mit Naturstein verkleideten Sockel verfügt.

Die straßenbegleitenden Hauptgebäude sind mit einer Ausnahme (Antoniusstraße 22: Walmdach) mit Satteldächern in einer Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad versehen, die Dachgeschosse sind teilweise mit Schlepp-, Spitzgiebel- oder Walmgäuben ausgebaut, bei der Dacheindeckung sind rote bzw. braune Farbtöne vorzufinden.

Bauliche Anlagen im Quartiersinneren sind durchweg in ein- oder gar mehrseitiger Grenzbebauung errichtet und haben Sattel-, Flach- bzw. Sheddächer.

### III.1.3 Städtebauliche Mängel

Insgesamt hat das Quartier zum öffentlichen Raum hin ein relativ homogenes Erscheinungsbild, gleichwohl sind einige städtebauliche Mängel festzustellen, deren Behebung durch Aufstellen des Bebauungsplans (u.ä.) befördert werden soll. Zu nennen sind hier insbesondere folgende Bereiche:

- Die Anwesen Schulstraße 16 + 18 bilden eine große Baulücke und sind insbesondere aufgrund der brachgefallenen Gewerbenutzung untergenutzt. Ein angemessenes Schließen der Baulücke und eine ersatzweise Nutzung der Baugrundstücke bei Entfernung der leerstehenden, grenzständigen Bausubstanz mit Zugewinn an Grün- und Freiflächen im Quartiersinneren ist anzustreben.
- Das Grundstück Fl.Nr. 151/3 mit einer Tiefe von ca. 80 Metern ist nahezu vollständig versiegelt und als Garagen Grundstück genutzt; im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken ist hier eine Neuordnung der Bebauung und der Grundstückszuschnitte sowie eine behutsame Verdichtung der Nutzung bei gleichzeitiger Erhöhung des Grünflächenanteils Zielsetzung.
- Das Wohn- und Geschäftshaus Schulstraße 36 ist an seiner südlichen und östlichen Seite mit einer Brandwand auf die Grundstücksgrenze gebaut. Vor allem die südliche Giebelwand fällt störend ins Auge, weil sie spitzwinklig zur Straße verläuft und zudem das eingeschossige Gebäude Schulstraße 34 weit von der Straße zurückgesetzt ist.  
Bei einer Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 159 ist ein Heranrücken an die Bauflucht und ein Anbauen an die Brandwand Vorgabe.
- Auf der westlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 725/10 (Schneidmühlweg 89) befindet sich ein ehemaliges Werkstattgebäude, das um Wohnräume im 1. Obergeschoss erweitert ist. In der ehemaligen Werkstatt ist aktuell ein Raumausstatter untergebracht, städtebaulich wirkt der zweigeschossige Baukörper, der zwischen die Gebäude Schneidmühlweg 89 und 91 geklemmt ist, störend, in der Vergangenheit haben sich daran nutzungsbedingt auch hartnäckige nachbarliche Konflikte entzündet.

Unter Beachtung des Bestandsschutzes ist ein Wegfall des Grenzbaus wünschenswert.

- Die Wohngebäude Antoniusstraße 14 und 20 sind mit einer Brandwand auf die südliche bzw. nördliche Grundstücksgrenze gebaut; das Wohnhaus Antoniusstraße 18 auf dem dazwischenliegenden Grundstück Fl.Nr. 142/4 hingegen ist deutlich hinter diese beiden Gebäude zurückgesetzt. Eine Schließung der Baulücke durch Einfügen von zwei Reihenhäusern ist erstrebenswert.

### III.2 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet verfügt über keinerlei öffentliche Grünflächen. Für den öffentlichen Raum positiv in Erscheinung treten aber die beiden privaten Grünflächen an den Ecken Schulstraße / Paulusstraße und Antoniusstraße / Paulusstraße und die etwas aufgelockerte Bebauung im südlichen Abschnitt der Antoniusstraße, die Durchblicke auf die gärtnerisch genutzten Flächen im Quartiersinnern ermöglicht.

Herausragende grünordnerische Bedeutung genießt die ortsbildprägende Platanenallee in der Paulusstraße.

Für die Bewohner und Anlieger des Gebiets hat der größtenteils gärtnerisch genutzte Anteil an privaten Grünflächen hohen Wert, der sich auf die an der Antoniusstraße anliegenden (Wohn-) Grundstücke und eingeschränkt auf den mittleren und südlichen Abschnitt der Schulstraße konzentriert. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist zu einem hohen Teil versiegelt und verfügt nur über sehr geringe Grünflächenanteile (vgl. auch Abbildung 4: Nutzungsarten und Freiflächen).

### III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist vollständig durch die quartiersbegrenzenden Straßen Schulstraße, Schneidmühlweg, Antoniusstraße und Paulusstraße erschlossen. Alle Erschließungsstraßen verfügen über getrennte Fußwege, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt. Schneidmühlweg und Schulstraße sind verkehrsrechtlich als Einbahnstraßen ausgewiesen.

Eine innere Erschließung des Quartiers gibt es nicht, rückwärtig errichtete Gebäude sind nur über private Zufahrten (teils als Torhaus) zu erreichen.

Das Plangebiet ist mit den in einem Umkreis von 150m bis 300m befindlichen Bushaltestellen der Stadtbuslinie 2 (Haltestellen Burchardtstraße, Müllerstraße) und der Stadtbuslinie 7 sowie der Umlandlinien 24 und 25 (Haltestellen Dyroffstraße, Boppstraße) sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen; es bestehen mehrmals stündlich Verbindungen in Richtung Hauptbahnhof Aschaffenburg bzw. in Gegenrichtung.

### III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Die Leitungen und Kanäle verlaufen alle innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen; abgesehen von Hausanschlüssen wird das Plangebiet von keinerlei Transitleitungen gequert.

### III.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Aufgrund der ortsnahen Lage sind aber Kindergärten, Grund- und Hauptschulen (Schillerschule, Dalbergsschule), berufsbildende Einrichtungen (Bekleidungsfachschule, Fachakademie für Sozialpädagogik) und auch Kirchen (evangelisch und katholisch) im näheren Umfeld des Plangebiets zu finden.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen die Geschäfte im Bereich Müller- und Burchardtstraße sowie die Discounter an der Bernhardstraße in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

### III.6 Altlasten

Im Altlastenkataster sind vier Altstandorte aus dem Plangebiet auf Basis einer Betriebsrecherche als Verdachtsflächen aufgeführt; Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Außerdem liegen für zwei weitere Grundstücke Anhaltspunkte für einen vagen Verdacht von Bodenverunreinigungen vor. Es handelt sich um folgende Flächen:

- In der Schulstraße 28 (Fl.Nr. 152) befand sich ein Betrieb zur Herstellung von Messwerkzeugen, der bis 1958 produzierte. Das Grundstück wird inzwischen vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt, in den ehemaligen Produktionshallen im hinteren Bereich des Grundstücks werden Materialien gelagert.  
Aufgrund des langjährigen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen bei der Bearbeitung von Werkstücken besteht auf Teilflächen Altlastenverdacht insbesondere für die Schadstoffe Trichlorethylen, PCB, Benzol und Cyanide.  
Ein akuter Sanierungsbedarf liegt zwar nicht vor, weil die betreffende Fläche vollständig versiegelt ist. Es besteht jedoch der Verdacht, dass umweltgefährdende Stoffe insbesondere in Form von Schwermetallen im Boden vorgefunden werden. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Bebauung sind daher eine aktuelle Bodenerkundung und eine abfallrechtliche Erkundung und nötigenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
- Auf dem Gelände Schulstraße 26 befindet sich eine stillgelegte Eigenverbrauchstankstelle mit einem unterirdischen Tank und einem Leichtflüssigkeitsabscheider.  
Ein akuter Sanierungsbedarf liegt zwar nicht vor, weil die betreffende Fläche vollständig versiegelt und / oder überdacht ist. Es besteht jedoch der Verdacht, dass umweltgefährdende Stoffe in Form von Mineralölkohlenwasserstoffen und leicht flüchtigen Kohlenwasserstoffen (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) im Boden vorgefunden werden. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Bebauung sind daher eine aktuelle Bodenerkundung und eine abfallrechtliche Erkundung und nötigenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
- In der Schulstraße 34 (Fl.Nr. 159) befand sich bis 1972 eine Bau- und Möbelschreinerei, bei der auch im Freien mit Imprägnier- und Holzschutzmitteln umgegangen wurde.  
Aufgrund von Umgestaltungen auf dem Grundstück wird angenommen, dass potentielle Kontaminationen bereits beseitigt sind.
- Im Schneidmühlweg 89 war bis 1971 eine Kfz-Werkstatt ansässig, weshalb grundsätzlich Öl- und Kraftstoffrückstände zu vermuten sind. Die Werkstätte wurde inzwischen grundlegend umgebaut und wird aktuell von einer Raumausstattungsfirma genutzt. Bodenkontaminationen liegen vermutlich nicht (mehr) vor, ein Bedarf für weitere Untersuchungen besteht nicht.
- In der Schulstraße 14 (Fl.Nr. 140) gab es bis 1956 eine Herrenkleiderfabrikation. Offenbar wurden auf dem Gelände aber nur Schneiderarbeiten ausgeführt (also keine Färberei). Ein Altlastenverdacht besteht daher nicht, weitere Untersuchungen erübrigen sich.
- In der Schulstraße 18 (Fl.Nr. 146) wurden in der Vergangenheit gewerbliche Tätigkeiten durch eine Spedition und zuletzt durch einen Metzgereibedarfs-Großhandel ausgeübt. Zu Zeiten des Speditionsbetriebs wurden auf dem Grundstück offenbar auch eine Betriebstankstelle sowie eine Kfz-Werkstatt unterhalten. Zudem sind auf dem praktisch vollständig versiegelten Grundstück nach Aussagen von Anwohnern nicht mehr im Betrieb befindliche unterirdische Heizöltanks vorhanden.  
Wenngleich gewisse Indizien für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen vorliegen, so geben dennoch die Angaben aus dem Altlastenkataster sowie die Erkenntnisse und Einschätzungen der Fachbehörden keinen Anlass für die Annahme, dass auf dem Grundstück von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden ausgegangen werden muss. Aufgrund der nachdrücklichen Hinweise von Anwohnern wird dennoch im Vorlauf zu zukünftigen Bauvorhaben, die ein Aufbrechen der Versiegelung zur Folge haben werden, eine Altlastenbegutachten vorgenommen. Bei Notwendigkeit sind weiterführende Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe des Bodenschutzgesetzes anzuordnen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Teilflächen der Grundstücke Schulstraße 26 und 28 im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, umgrenzt werden.

### III.7 Immissionen

Abgesehen von tagsüber im Bereich der nördlichen Schulstraße und des Schneidmühlwegs auftretenden erhöhten Verkehrslärmimmissionen, die durch den motorisierten Verkehr der Schillerstraße verursacht werden, ist das Plangebiet nicht unangemessen von Immissionen belastet. Die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sind mischgebietstypisch und bewirken keine unangemessene Störung der Wohnfunktion.

### III.8 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, die der Stadt Aschaffenburg gehören, befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum.

## IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTIONEN

### IV.1 Teilräumliche Planungsvarianten

Ausgangspunkt für den städtebaulichen Entwurf für das gesamte Plangebiet waren Planungsvarianten für den mittleren Teilbereich, betreffend die Grundstücke Fl.Nr. 142, 146, 725/3 und 725/2 tlw. sowie die direkt angrenzenden Flächen. Von Seiten eines privaten Bauträgers wurde hier beabsichtigt, die ehemals gewerblich genutzte Fläche im Quartiersinneren zu beräumen und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, was zu erheblichen Konflikten mit der Nachbarschaft führte. Im Rahmen von Vermittlungsbemühungen wurden nach der Beschlussfassung für die Aufstellung eines Bebauungsplans sieben Bebauungsvarianten erarbeitet. Sechs dieser Entwürfe schlagen eine innenliegende Wohnbebauung bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung vor; sie unterscheiden sich hauptsächlich in der Figuration und Anordnung der geplanten überbaubaren Flächen. Gemeinsam gehen sie jeweils davon aus, dass zwischen der Schulstraße und der Antoniusstraße in Höhe der Grundstücke Fl.Nr. 146 bzw. 725/3 ein Erschließungsweg durchgeführt wird, der dem motorisierten Verkehr zukünftiger Anlieger, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie dem öffentlichen Fuß- und Radverkehr offen steht. Dieser in den ursprünglichen Planungsvarianten noch als öffentliche Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für alle angrenzenden Grundstücke geplante Weg weist einen Regelquerschnitt von ca. 4,50 Metern auf und ist im Innern des Baublocks platzartig erweitert. Diese Flächen dienen neben der stadträumlichen Struktur- und Gestaltung auch der Wende- bzw. Ausweichmöglichkeit für Fahrzeuge im Begegnungsfall:

Angehängt an diese Erschließung könnten die Grundstücke mit den Flurnummern 142, 146, 147/2, 149, 142/5, 725/2, 725/3, 725/4 und 725/5 auch im rückwärtigen Bereich der straßenseitigen Bebauung wohnbaulich genutzt werden.

Die vorhandenen Lücken zwischen den Gebäuden Schulstraße 14 und 20 sowie Antoniusstraße 10 und 14 sind durch Anbau und weitgehende Anpassung an die vorhandene Bausubstanz zu schließen. Das gilt analog auch für die Flächen zwischen Paulusstraße 7 und Antoniusstraße 22 sowie zwischen Schulstraße 22 und 26.

Ein siebter städtebaulicher Entwurf schlägt als „Nullvariante“ im Wesentlichen die Festschreibung des baulichen Bestandes an den Quartiersrändern (also entlang der Straßen) mit baulicher Ergänzung in vorhandenen Lücken vor. Die bestehenden Gebäude im Quartiersinneren werden demnach überplant, so dass dieser Bereich zukünftig der gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben würde. Der Bestandsschutz für noch ausgeübte Nutzungen wird dadurch natürlich nicht berührt.

### IV.2 Der aktuelle Bebauungsplanentwurf

#### IV.2.1 Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume

Der Bebauungsplanentwurf basiert in den Grundzügen auf der Planungsvariante 1 „Vorzugsvariante“ aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, gleichwohl ist er in einigen Punkten kompromisshaft verändert worden. Die Planung folgt den Zielsetzungen der Rahmenplanung und der teilräumlichen Planungsvarianten (Nummern 1 bis 6), orientiert sich daneben allerdings stark am Bestand von Nutzungen, Gebäuden und Freiflächen. Angestrebt wird eine Sicherung, Ergänzung und teilweise Wiederherstellung einer Blockrandstruktur, wobei einzelne Bauflächen im Quartiersinneren weitergenutzt werden können bzw. einer Neuordnung unterzogen werden. Mit Ausnahme der festgestellten städtebaulichen Mängel (vgl. Abschnitt III.1.3) wird somit auch eine Weiterführung bestandskräftiger Nutzungen und Bebauungen gewährleistet.

Der Bebauungsplanentwurf setzt sechs verschiedene Baugebiete fest, drei davon als „Allgemeines Wohngebiet“ und drei als „Mischgebiet“. Einerseits wird dadurch die Wohnfunktion des Quartiers gesichert und gestärkt, andererseits bleibt die typische Mischnutzung bei Ausschluss städtebaulich unverträglicher Gewerbenutzungen erhalten.

Die Nutzungsdichte im Plangebiet kann aufgrund der bisher nicht ausgeschöpften Obergrenzen (insbesondere Zahl der Vollgeschosse) in der Summe noch erhöht werden, die im Bestand derzeit vorhandenen maximalen Gebäudehöhen und Vollgeschosshöhen bilden aber auch zukünftig die Obergrenze des zulässigen Nutzungsmaßes.

## IV.2.2 Verkehrserschließung

In den Grundzügen wird die Verkehrserschließung des Plangebiets über die Straßenzüge Schulstraße, Paulusstraße, Antoniusstraße und Schneidmühlweg unverändert belassen; basierend auf den Zielen der Rahmenplanung soll eine zusätzliche Durchquerbarkeit des Plangebiets durch Einräumung eines Geh- und Fahrrechts für die Allgemeinheit (ausschließlich nicht motorisierter Verkehr) in einer Breite von drei Metern festgesetzt werden. Dieses Geh- und Fahrrecht ist gekoppelt an Überlegungen zur privatrechtlichen Erschließung einer innenliegenden (Neu-) Bebauung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 146 und 725/2.

## IV.2.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden nicht festgesetzt. Gleichwohl werden aber die bestehenden, strukturbildenden und für den öffentlichen Raum wirksamen privaten Grünflächen an den beiden Eckpunkten Schulstraße / Paulusstraße und Antoniusstraße / Paulusstraße durch Pflanzbindungen in ihrer Funktion und Ausprägung gesichert.

Durch einen angemessenen, sparsamen Zuschnitt der überbaubaren Flächen wird in Korrespondenz mit den festgesetzten Grundflächenzahlen erreicht, dass insbesondere in den Baugebieten WA 1, 2 + 3 der hohe Anteil an Hausgärten unangetastet bleiben kann. Ergänzend werden ein Flächenstreifen und zwei inselhaft Teilbereiche mit Pflanzgeboten belegt, wodurch der Freiflächenanteil in Quartiersmitte bei Wegfall von Nebenanlagen und ehemals gewerblich genutzten Gebäuden zusammenhängend geordnet und erhöht werden kann.

Die ortsbildprägenden Bäume (Platanen) in der Paulusstraße sind zu erhalten.

## IV.3 Entwurfsalternativen des Bebauungsplans

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden drei Alternativvarianten des Bebauungsplans ausgearbeitet, die das Spektrum planerischer Möglichkeiten abstecken und dabei auch Konsequenzen eines veränderten Entwurfsansatzes sichtbar machen. Die „Vorzugsvariante“ des Bebauungsplan-Vorentwurfs hat in ihrer grundlegenden Ausrichtung Widerspiegelung im Bebauungsplanentwurf gefunden, die beiden Alternativvarianten wichen zum Teil grundlegend von den planerischen Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung (vgl. Abschnitt II.2.2) ab und bildeten daher nicht den stadtplanerischen Vorzug:

*Variante 2* des Bebauungsplanvorentwurfs mit dem Titel „private Grünfläche“ geht von einer Überplanung der quartiersinneren Nutzungen aus und sieht eine großzügige private Grünfläche vor, die eine bauliche Entwicklung im Plangebiet auf den Quartiersrand beschränkt und unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mittel- bis langfristig eine vollständige Beruhigung des Innenbereichs durch ausschließliche gärtnerische Nutzung zum Ziel hat. Die Baugrundstücke werden durch diese Maßnahme nahezu durchweg auf eine (ausreichende) Tiefe von 30 Metern begrenzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung am Blockrand sind mit den planerischen Überlegungen der Vorzugsvariante im Grunde identisch, aufgrund des Wegfalls jeglicher baulicher Entwicklung im Blockinneren sinkt die Ausnutzung der Grundstücke für das Gesamtgebiet erheblich, außerdem ist mit der Beschränkung auf den Blockrand eine mischgebietstypische Gebietsstruktur dauerhaft nicht zu erhalten, da gewerbliche Tätigkeiten aufgrund der relativ geringen Bautiefen kaum angesiedelt bzw. erhalten werden können. Eine Umwandlung zum reinen Wohnstandort wird forciert.

*Variante 3* des Bebauungsplanvorentwurfs mit dem Titel „Bestandsfestschreibung“ bildet eine rein bestandsorientierte Planung ab, die den Rahmen baulicher Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Quartiersinneren nicht über vorhandene Nutzungen und Bebauung hinaus vergrößert. Dies hat zur Folge, dass eine wohnbauliche Nutzung im Quartiersinneren nur dort dauerhaft zugelassen wird, wo sie bereits stattfindet. Die innenliegenden Gewerbeobjekte werden durch entsprechende Festsetzung in ihrer Nutzungsart und Ausprägung dauerhaft gesichert. Gleiches gilt aber auch für vorhandene größere Freiflächen (z.B. die gärtnerisch genutzten Grundstücke Fl.Nr. 135 tlw. und 151), die als Baulücken im Blockrand in Erscheinung treten.

Alle Baugebiete werden als „Mischgebiet“ festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung am Blockrand ist weitgehend mit den planerischen Überlegungen der Vorzugsvariante identisch, wobei vorhandene

Zäsuren im Blockrand festgeschrieben werden. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke für das Gesamtgebiet ist etwas geringer, durch die fremdkörperartige Festschreibung der eingelagerten Gewerbenutzung wird eine Umwandlung (ehemaliger) Gewerbeflächen in Wohnbebauung verhindert; dies hat zur Folge, dass entweder städtebaulich unerwünschte Brachen dauerhaft bestehen bleiben, oder aber dass aufgrund der Beschränkung auf eine gewerbliche Nutzung die Wahrscheinlichkeit für eine Störung der Wohnruhe vergrößert ist.

## V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

### V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

#### V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung von drei Allgemeinen Wohngebieten und von drei Mischgebieten geregelt. Aufgrund der ortskernnahen Lage in Verbindung mit der besonderen Wohnfunktion des Plangebiets sind die flächenextensiven Nutzungen sowie die verkehrsintensiven und stärker störenden Nutzungen aus dem Nutzungskatalog der §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und um jegliche Form von Vergnügungsstätten.

#### V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten *Grundflächenzahlen* variieren in den Baugebieten zwischen 0,3 entlang der praktisch vollständig wohnbaulich genutzten Antoniusstraße und 0,6 im Eckbereich von Schulstraße und Schneidmühlweg; Überschreitungen der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind unter Beachtung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 allgemein bis zu einem Wert von 50%, im Baugebiet WA 3 ausnahmsweise bis zu einem Wert von 75% (dies entspricht einer maximal versiegelbaren Fläche von 70%) möglich.

An die Staffelung des zulässigen Überbauungsgrades sind auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angelehnt:

Die Zahl der *Vollgeschosse* reicht bis zu maximal vier Vollgeschossen an der Ecke Schulstraße / Schneidmühlweg, im übrigen Plangebiet sind am Blockrand maximal drei Vollgeschosse zulässig, die drei Baufelder im Quartiersinnern dürfen allerdings mit maximal zwei Vollgeschossen bebaut werden. Parallel sind die Festsetzungen zur baulichen Höhe so gewählt, dass bei voller Ausschöpfung der zulässigen Geschosshöhe in aller Regel das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss.

Entlang des Schneidmühlweges und im nördlichen Abschnitt der Antoniusstraße müssen mindestens zwei Vollgeschosse errichtet werden; zu starke Höhendifferenzen sind in diesen weitgehend geschlossenen Gebäudezeilen mit mindestens zwei Vollgeschossen städtebaulich nicht erwünscht. In der Schulstraße hingegen kennzeichnen im Bestand vorzufindende Höhensprünge von zwei Geschossen (z.B. zwischen Schulstraße 28 und 30) die historische bauliche Entwicklung, in die sich auch ein eingeschossiges Gebäude einfügen würde.

Die festgesetzten *Geschossflächenzahlen* bewegen sich in Korrespondenz zu GRZ und Vollgeschosshöhe zwischen 0,8 entlang der Antoniusstraße, 1,0 entlang der Schulstraße und im Quartiersinneren sowie maximal 1,2 am Schneidmühlweg, wobei auf den bereits im Bestand sehr dicht bebauten Grundstücken Fl.Nr. 160 und 768/5 aufgrund der Ecklage ausnahmsweise eine GFZ von maximal 1,8 bzw. 1,2 erreicht werden darf.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen *Gebäudehöhe* (Firsthöhe), die durch Planeinschrieb geregelt werden, stellen sicher, dass die aktuell im Gebiet vorhandenen höchsten Bauwerke die Höhengrenze definieren. Dies hat beispielsweise zur Folge, dass in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 innenliegend, MI 2 und MI 3 eine Realisierung der maximal möglichen Geschosshöhe plus Dachausbau im Regelfall ausgeschlossen ist; so kann beispielsweise in der Reihenhauszeile des Baugebiets WA 1 ein zulässiges drittes Vollgeschoss ausschließlich entweder im Gebäudesockel oder aber im Dachgeschoss errichtet werden. Der Bau eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen plus zusätzlichem Dachausbau als Nicht-Vollgeschoss ist bei einer festgesetzten Traufhöhe von 8 Metern und einer maximalen Firsthöhe von 13 Metern über dem angrenzenden Gehweg praktisch nicht möglich. Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre etc.

In der Gesamtschau der Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte gewährt der Bebauungsplan eine dauerhafte Sicherung der vorgegebenen städtebaulichen Struktur mit Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung in derzeit geringer ausgenutzten Bereichen. Eine Nachverdichtung kann insbesondere durch Baulückenschluss oder durch höhere Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke erfolgen; der Rahmen der Ausnutzungsmöglichkeiten ist aber analog zum Bestand auch im Bebauungsplan durch bereits vorhandene Baulichkeiten vorgegeben. Im Eckbereich Schulstraße / Schneidmühlweg ist bei Beibehaltung des Bauvolumens langfristig sogar eine Änderung der Grundstückszuschnitte erforderlich, weil die jetzt vorhandene GFZ von 2,3 (!) trotz der städtebaulich bedeutsamen Ecklage nicht über den Bebauungsplan gesichert werden kann; baurechtlich wird an dieser Stelle zukünftig „nur“ eine GFZ von maximal 1,8 möglich sein.

Mit der Sicherung von Baumöglichkeiten im Quartiersinneren geht im Grunde keine Nachverdichtung einher, weil die überbaubaren Flächen insgesamt sogar reduziert werden; auf den betreffenden Grundstücken ist allerdings zunehmend die Tendenz zur Änderung der Nutzung festzustellen, nämlich ein Wandel vom Gewerbe zur Wohnfunktion.

### V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten WA 1 und MI 2 geschlossene Bauweise sowie die Errichtung von Hausgruppen fest; hier ist insbesondere aufgrund der vorhandenen Gebäude eine geschlossene Bauweise mit einer Länge der Gebäudezeilen von mindestens 50 Metern erwünscht. Die in diesen beiden Baugebieten noch vorhandenen Baulücken können und sollen nur durch Anbauen an jeweils vorhandene Brandwände geschlossen werden.

Für die übrigen Baugebiete wird entweder keine Bauweise (WA 3) oder offene Bauweise ohne Bindung an Gebäudetypen festgesetzt; hier ist unter Beachtung der jeweiligen Vorschriften der Abstandsflächenregelungen sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und von Hausgruppen zulässig, sofern zusammenhängende Gebäudezeilen eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Entlang der Schulstraße sowie im westlichen Abschnitt des Schneidmühlweges und im nördlichen Abschnitt der Antoniusstraße sind jeweils Baulinien festgesetzt, die eine Errichtung von Hauptbaukörpern direkt an der Straßenbegrenzungslinie bedingen. Gebäudeteile, die in ihrer Breite maximal ein Drittel der Breite der an einer Baulinie anliegenden Gebäudeseite eines Hauptbaukörpers einnehmen, dürfen die Baulinie ausnahmsweise um bis zu einen Meter unterschreiten. Damit wird gewährleistet, dass die im Bestand bereits vorgegebenen und gebietsprägenden Baufuchten eingehalten werden müssen, ohne dass untergeordnete architektonische Gliederungen oder geringfügige Rücksprünge ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung von vorderen Baugrenzen im östlichen Abschnitt des Schneidmühlweges, im südlichen Abschnitt der Antoniusstraße und an der Paulusstraße lassen bewusst ein Verspringen der Baukörper durch Einordnung eines Vorgartens zu, ein Heranrücken an die Straßenbegrenzung ist mit Ausnahme der Eckbebauung Schneidmühlweg / Antoniusstraße wahlweise aber ebenfalls möglich, weil die vordere Baugrenze analog zu den Baulinien mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.

Die Baufelder sind entlang der Schulstraße und der Antoniusstraße weitgehend maximal 15 Meter tief und bilden damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung sinngemäß ab. Der vorhandenen Baustruktur geschuldet weisen die Baufelder für die giebelständigen Anwesen Schulstraße 20 und 22 eine Tiefe von 17,50 Meter auf, am Schneidmühlweg haben sie eine Tiefe von 16 Metern bzw. 12,50 Metern, an der Paulusstraße ist das Baufenster 11m bzw. 13,50m tief. Im nördlichen Teil der Antoniusstraße weist das Baufenster eine Tiefe von 13m auf; eine Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Bauteile und Balkone bis zu maximal zwei Metern zulässig, sofern sich die Baugrenzenüberschreitung über höchstens die Hälfte der anliegenden Gebäudebreite erstreckt.

Die im Innenbereich des Quartiers liegenden überbaubaren Flächen sind entweder strikt am Bestand ausgerichtet (das südliche der drei Baufelder), bilden bereits konkretisierte planerische Ziele ab (das mittlere Baufeld) oder lassen neben der Bestandssicherung eine bauliche Neuordnung zu (das grundstücksübergreifende nördliche Baufeld).

Die Stellung der baulichen Anlagen ist weitgehend in Entsprechung des Bestandes am Blockrand mit der traufständigen Bauweise vorgegeben (jeweiliger Bezugspunkt: Erschließungsstraße); eine Ausnahme bilden lediglich die beiden giebelständigen Wohnhäuser Schulstraße 20 und 22 sowie die innenliegenden Baufelder, die keiner Erschließungsstraße zugeordnet sind.

#### V.1.4 Höchstzahl von Wohnungen

Aufgrund des fortwährenden Wandels von der Gewerbenutzung zur Wohnfunktion wird zur Milderung potentieller Nachbarschaftskonflikte und zur Sicherung der Mischgebietstypik die *Zahl der zulässigen Wohnungen* in Abhängigkeit der Größe der überbaubaren Fläche festgesetzt: Im Innenbereich der Baugebiete WA 3 (nördliches Baufenster) und MI 1 darf maximal eine Wohnung je angefangener 100qm überbaubarer Fläche, im südlichen Baufenster des Baugebiets WA 3 darf analog maximal eine Wohnung je angefangener 75qm überbaubarer Fläche errichtet werden. In Korrespondenz mit den Festsetzungen zur baulichen Höhe wird dadurch sichergestellt, dass der durch eine Wohnnutzung in das Quartiersinnere ausstrahlende Störgrad (insbesondere durch motorisierten Verkehr) gering gehalten wird und dass außerdem die Mischgebietsprägung des Plangebiets nicht vollständig von der Wohnfunktion abgelöst wird. Für das innenliegende Baufeld im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 146 und 725/2 bedeutet dies beispielsweise, dass auf dieser überbaubaren Fläche maximal sechs Wohnungen errichtet werden können; auf dem nördlichen innenliegenden Baufeld dürfen gemäß Festsetzungen insgesamt maximal zehn Wohnungen entstehen, wobei beachtet werden muss, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 152 in den rückwärtigen ehemals gewerblich genutzten Gebäuden bereits fünf Wohneinheiten untergebracht sind.

#### V.1.5 Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und MI 2 sind oberirdisch sichtbare Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Bauwuch der Hauptbaukörper (Bezugspunkt: Erschließungsstraße) sowie in den für diesen Zweck umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung 'Ga' zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die bisher noch überwiegend gärtnerisch genutzten Freiflächen des Plangebiets nicht ungeordnet mit Garagen und Carports bebaut werden können. Für die im Bestand stärker gewerblich geprägten Baugebiete MI 1 und MI 3 gilt diese Festsetzung nicht, hier können Garagen weitgehend frei auf den Grundstücken platziert werden.

#### V.1.6 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen geben genau den vorhandenen Bestand der äußeren Erschließung durch die Schul-, Paulus-, Antoniusstraße und den Schneidmühlweg wieder.

#### V.1.7 Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

In der Mitte des Plangebiets wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch das Plangebiet geführt. Gemäß den Zielsetzungen der Rahmenplanung wird eine zusätzliche Durchquerbarkeit des Plangebiets durch Einräumung eines Geh- und Fahrrechts für die Allgemeinheit (ausschließlich nicht motorisierter Verkehr) ermöglicht. An dieses Geh- und Fahrrecht kann auch ein privater Erschließungsweg für eine mögliche innenliegende (Neu-)Bebauung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 146 und 725/2 geknüpft werden.

#### V.1.8 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung größerer zusammenhängender Grünflächen im Quartiersinneren drei einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz zu entsiegeln bzw. unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.

Auf der Pflanzfläche mit der Bezeichnung „PF 1“ sind mindestens zwei einheimische Laubbäume (Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet  $\geq 6\text{qm}$ ) zu pflanzen; die Fläche ist von Bebauung freizuhalten, die Einordnung von Stellplätzen ist allerdings zulässig, sofern diese nur teilbefestigt werden (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitterelemente, wassergebundene Decke).

Die Pflanzflächen mit der Bezeichnung „PF 2“ sind im Bestand teilweise überbaut und müssen daher (bei Wahrung des Bestandsschutzes) entsiegelt und von Bauwerken aller Art freigehalten werden. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass insbesondere im stark versiegelten nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Zuwachs an Freiflächen zu verzeichnen ist, der im Verbund mit den Hausgärten der an der Antoniusstraße anliegenden Grundstücke eine großzügige und dauerhaft gesicherte Grünfläche bildet. Zudem wird die Problematik des mehrfachen Grenzanbaus, die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht wird, mittel- bis langfristig entschärft.

Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, sind innerhalb der Pflanzflächen „PF 2“ ausnahmsweise zulässig. Zur Erhöhung des Vegetationsanteils ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum oder wahlweise ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet  $\geq 6\text{qm}$ ) anzupflanzen, wobei die Erhaltung von adäquatem Baumbestand innerhalb der Pflanzflächen entsprechend angerechnet werden kann.

Mit einer Pflanzbindung (Bezeichnung „PB“) sind die beiden bereits im Bestand vorhandenen und das Ortsbild positiv prägenden Grünflächen an den Eckpunkten Schulstraße / Paulusstraße bzw. Antoniusstraße / Paulusstraße belegt. Die Pflanzbindung bedingt, dass die betreffenden (zum Baugrundstück gehörigen) Flächen zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten sind; Bepflanzungen sind natürlich zulässig.

Ebenso mit einer Pflanzbindung zum dauerhaften Erhalt gesichert sind die (im Plangebiet befindlichen) Einzelbäume der Platanenallee in der Paulusstraße sowie drei erhaltenswerte Laubbäume auf den Grundstücken Fl.Nr. 725/7 und 149 (jeweils Walnußbaum) und Fl.Nr.151 (Kirschbaum).

#### V.1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Bereich des Baugebietes MI 2 ist aufgrund der Nähe zur Schillerstraße mit erhöhten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist. Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Mischgebiet MI 2 zur Tag- und Nachtzeit durch den Verkehrslärm der Schillerstraße um bis zu 9 dB (A) deutlich überschritten werden.

Im Ergebnis ist es daher erforderlich, die zur Schillerstraße orientierten Fenster von Wohnbebauung im Mischgebiet MI 2 mit passiven Schallschutzmaßnahmen auszustatten. Im Bebauungsplan wird der betroffene Bereich als Fläche „für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgrenzt. Es wird festgesetzt, dass nach Norden und nach Westen orientierte Wohnräume mit Schallschutzfenstern der Klasse II (bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w} 30 - 34 \text{ dB(A)}$ ) auszustatten sind.

#### V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften zielen auf einen weitgehenden Erhalt des insgesamt homogenen stadtgestalterischen Erscheinungsbildes ab. Die gestalterischen Festsetzungen sind daher so gewählt, dass die wesentlichen gestaltbestimmenden Merkmale Dach und Fassade Regelungen unterworfen werden, die ein ungebührliches Ausbrechen aus dem stadtgestalterischen Kanon verhindern. Der Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt trotzdem großzügig, weil bezüglich der Fassadenfarben und der Fassadenöffnungen keinerlei Vorgaben zu beachten sind.

Zur Gestaltung der *Dachlandschaft* wird ein Konglomerat an Festsetzungen getroffen:

Eindeutig dominierend ist das Satteldach als vorherrschende Dachform der Hauptbaukörper am Blockrand, lediglich im Baugebiet WA 2 kommt ein Walmdach vor und passt sich in die vergleichsweise aufgelockerte Bebauung im südlichen Abschnitt der Antoniusstraße gut ein. Am Blockrand herrscht das Steildach vor, entsprechend wird eine Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt; abweichend hiervon greift die Regelung für das Baugebiet WA 1 mit einer Dachneigung zwischen 50° und 55° die vorgegebene Typik der Reihenhauseszeile aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts auf.

In den innentiegenden Bauflächen des Quartiers sollen in Korrespondenz mit der ausgedehnteren gewerblichen Nutzung und der Begrenzung der baulichen Höhen auch andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden: So ist hier sowohl das Satteldach mit einer Neigung zwischen 25° und 48° als auch Flach- bzw. Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30° zulässig.

Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper mit einer Neigung von mindestens 25° sind nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten und braunen Tönungen zulässig, wobei die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen - verbunden mit abweichenden Dachfarben - zulässig ist.

Dacheinschnitte und -gaupen sind grundsätzlich nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Sie dürfen dabei je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dachgaupen sind nur als Schlepp-, Walm- oder Flachdachgaupen auszubilden.

Im Plangebiet sind zur Erschließungsstraße ausgerichtete Zwerchhäuser und -giebel untypisch, Abweichungen kommen nur in der Schulstraße vor. Deshalb wird festgesetzt, dass zur Erschließungsstraße ausgerichtete Zwerchgiebel ausschließlich in den Baugebieten WA 3 und MI 1 (also in der Schulstraße) und gleichzeitig nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig sind. Sie dürfen gemeinsam mit Dachgaupen und -einschnitten ebenfalls je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen analog zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Im innenliegenden Baufenster des Baugebiets WA 3 sind ausnahmsweise auch Zwerchgiebel im zweiten Dachgeschoss (Spitzboden) zulässig, sofern sie zu den Giebelwänden der jeweiligen Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 6,0 Metern und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 0,50 Metern einhalten. In diesem innenliegenden Baufeld dürfen Gaupen und Zwerchgiebel in ihrer Gesamtbreite je Dachseite 75% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Mit dieser abweichenden Sonderregelung wird erreicht, dass bei einer möglichen Reihenhausbauung stadtgestalterisch unerwünschte Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss ausschließlich bei einem ansonsten schwierig zu belichtenden Mittelsegment zum Einsatz kommen können, dass gleichzeitig aber aufgrund der geringen zulässigen Traufhöhe eine Nutzung des ersten Dachgeschosses durch die weitergefasste Zulässigkeit von Zwerchgiebeln erleichtert wird.

Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 25° dürfen am Ortsgang maximal 0,3m und an der Traufe maximal 1,0 m betragen. Bei Flach- oder Pultdächern sind folglich größere Dachauskragungen möglich.

Zur Wahrung der in Teilbereichen des Plangebiets einheitlichen Höhenstaffelung von Doppelhäusern und Hausgruppen (z.B. Reihenhauseile in der Antoniusstraße) wird für die Baugebiete WA 1, WA 2 und MI 3 festgesetzt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen müssen. Bei geneigten Dächern (also in jedem Fall am Blockrand!) müssen sie auch annähernd die selbe Traufhöhe (bis max. 0,5m Unterschied) und annähernd die selbe Firsthöhe (bis max. 1,0m Unterschied) haben.

Entsprechend der durchweg im Plangebiet vorherrschenden Fassadengestaltung der Hauptbaukörper wird geregelt, dass Hauptgebäudefassaden nur in Putz auszuführen sind, wobei für den Gebäudesockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens auch eine Verkleidung mit anderen Materialien zulässig ist; oberhalb des Gebäudesockels sind andere Materialien nur bis zu einem Anteil von 10 % der Fassade je Gebäudeseite zulässig.

Hauptgebäudefassaden von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden dürfen ausnahmsweise auch in Glas, Holz oder Metall ausgeführt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung Anwendung.

### V.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zu vorhandenen Baulichkeiten und Grundstücksgrenzen, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zum verbesserten Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen, zum Umgang mit auftretenden Funden von Bodenaltertümern, zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten beim Verstoß gegen örtliche Bauvorschriften und zur anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung geben.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder aber andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

## VI ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 14.04.2003 bis 16.05.2003 wurden in elf schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Zehn Stellungnahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern übergeben, eine Stellungnahme stammt von einem Träger öffentlicher Belange.

Im Wesentlichen beziehen sich die vorgebrachten inhaltlichen Anregungen und Bedenken auf folgende Themenkomplexe:

- Bauliche Höhe am Blockrand / in der Schulstraße
- Zulässige Bautiefe in der Antoniusstraße
- Innenliegende Bebauungsmöglichkeiten / Grünflächen
- Durchwegung des Plangebiets
- Altlasten
- Parkplatzsituation / Verkehrsbelastung / Wohnruhe
- Entsorgungssicherheit Abwasser

Sämtliche Anregungen und Bedenken wurden mit Ausnahme der Anregungen zur maximalen baulichen Höhe in der Schulstraße im Abwägungsergebnis zurückgewiesen. Den Anregungen zur Festsetzung der maximalen Firsthöhe in der Schulstraße auf ein Maß von maximal 13 Metern über Gehweg wurde gefolgt. Weiterhin werden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen:

- Die Mindest-Dachneigung in den Baugebieten WA 3 und MI 1 entlang der Schulstraße wird auf 23° heruntergenommen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 1.7 zur Ausnahmeregelung der mit Balkonen überbaubaren Grundstücksflächen entfällt.

Folgende redaktionelle, unwesentliche Ergänzungen und Korrekturen wurden getätigt:

- Anpassung der Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen im Baugebiet WA 3 ohne inhaltliche Änderung in der Planzeichnung:  
 Baugebiet WA 3 / innentliegendes Baufeld:  
 FH: max. 139,10m ü.NN wird umgewandelt in FH: 9,66 m ü. vorh. Gelände  
 TH: max. 134,30m ü.NN wird umgewandelt in TH: 4,86 m ü. vorh. Gelände  
 Baugebiet WA 3 / Schulstraße / Mittleres Teil-Baufeld mit Einschrieb:  
 FH: max. 143,20m ü.NN wird umgewandelt in FH: 14,09m ü. OK Gehweg  
 TH: max. 137,70m ü.NN wird umgewandelt in TH: 8,59m ü. OK Gehweg  
 Baugebiet WA 3 / Schulstraße / Nördliches Teil-Baufeld mit Einschrieb:  
 FH: max. 142m ü.NN wird umgewandelt in FH: 13,06m ü. OK Gehweg  
 TH: max. 136m ü.NN wird umgewandelt in TH: 7,06m ü. OK Gehweg
- Einzelne Korrekturen von Schreib-, Grammatik- und Bezeichnungsfehlern sowie Präzisierungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung werden vorgenommen:  
 Beispielsweise wird in der textlichen Festsetzung 1.2 die korrekte Bezeichnung der Lage von Höhenpunkten (Gelände statt Gebäude) angegeben.

Weiterhin wird in der textlichen Festsetzung I.4 eine Präzisierung der Bezugsgröße für die Zahl der zulässigen Wohnungen vorgenommen: Folglich darf auf den innenliegenden Bauflächen der Baugebiete WA 3 und MI 1 im Verhältnis maximal eine Wohnung je angefangener 100qm der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 Abs. 1-3 BauNVO entstehen.

- Inhaltliche Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan erfahren eine Präzisierung und Ergänzung (z.B. Abschnitte III.6 Altlasten und IV.1 Teilräumliche Planungsvarianten).

Die vorgenommenen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs zogen die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (geänderte Inhalte) nach sich. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wurden keine weiteren schriftlichen Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde somit in der Fassung vom 18.09.2003 als Satzung beschlossen.

## VII KENNDATEN DER PLANUNG

| Flächen                         | Bestand                   | Planung                   |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Plangebiet                      | 25.500qm                  | 25.500qm                  |
| Straßenverkehrsfläche           | 4.050qm                   | 4.050qm                   |
| Baugebiete WA                   |                           | 13.050qm                  |
| WA 1                            |                           | 2.630qm                   |
| WA 2                            |                           | 4.000qm                   |
| WA 3                            |                           | 6.320qm                   |
| Baugebiete MI                   | 21.450qm                  | 8.400qm                   |
| MI 1                            |                           | 4.130qm                   |
| MI 2                            |                           | 1.680qm                   |
| MI 3                            |                           | 2.590qm                   |
| Überbaute / Überbaubare Flächen |                           |                           |
| Hauptgebäude                    | 6.375qm                   | max. 8.900qm              |
| Nebengebäude                    | 1.580qm                   | max. 5.900qm              |
|                                 | (ohne befestigte Flächen) | (mit befestigten Flächen) |
| Pflanzgebotsflächen             |                           | 2.180qm                   |
| Pflanzbindungsflächen           |                           | 260qm                     |

**VIII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF**

| Verfahrensschritt  | Datum / Zeitraum        |
|--|-------------------------|
| Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans   | 20.11.2000              |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | 01.12.2000              |
| Beschluss einer Veränderungssperre für das Plangebiet  | 20.11.2000              |
| Inkrafttreten der Veränderungssperre   | 02.12.2000              |
| Ablauf der Veränderungssperre  | 02.12.2002              |
| Beschluss Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr  | 18.11.2002              |
| Beschluss zur nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre  |                         |
| Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde  |                         |
| Billigung der Vorentwürfe und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung  | 02.07.2002              |
| Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung   | 03.10.2002              |
| Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung  | 10.10.2002 - 31.10.2002 |
| Bürgerversammlung  | 23.10.2002              |
| Gesonderte Bürgerbefragung   | 05.11.2002 - 22.11.2002 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen und Ämter  | 06.11.2002 - 09.12.2002 |
| Bericht über die Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen und Ämter | 24.03.2003              |
| Beschluss zur Feststellung der Nicht-Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung   | 24.03.2003              |
| Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss   | 24.03.2003              |
| Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung  |                         |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | 04.04.2003 (Main-Echo)  |
| Durchführung der öffentlichen Auslegung  | 14.04.2003 - 16.05.2003 |
| Bericht über die Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung  |                         |
| Teil-Abwägungsbeschluss  | 15.09.2003              |
| Auftrag zur erneuten Durchführung der öffentlichen Auslegung   | 15.09.2003              |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | 26.09.2003 (Main-Echo)  |
| Durchführung der öffentlichen Auslegung  | 06.10.2003 - 07.11.2003 |
| Bericht über die Ergebnisse der zweiten öffentlichen Auslegung   | 01.12.2003              |
| Abwägungs- und Satzungsbeschluss   | 01.12.2003              |
| Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans  | 23.01.2004              |

# ANHANG

Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung  
zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 18 / 16  
„Schulstraße / Paulusstraße / Antoniusstraße / Schneidmühlweg“

Historische Recherche im Rahmen des B-Planes 18/16

Anlage: Chronologische Nutzungen der Anwesen Schulstraße 26, 28 und 34

Altlastenverdachtsfläche :Schulstraße 26, Gemarkung Damm, Fl. Nr. 154

Für diese Fläche liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Die Auswertung der Bauakten ergaben hinreichende Hinweise auf eine schädliche Bodenverunreinigung.

Die Recherche in den wasserrechtlichen Akten ergab folgendes:

Auf dem Anwesen befindet sich eine Eigenverbrauchtankstelle mit einem unterirdischen Tank VK (3 m<sup>3</sup>) und DK (7 m<sup>3</sup>) und einem Leichtflüssigkeitsabscheider. Der zwei Kammer-tank wurde stillgelegt und mit Gemisch aus Sand und Wasser gefüllt. Die Fläche im Bereich der Eigenverbrauchtankstelle ist vollständig versiegelt und überdacht.

Schädliche Bodenverunreinigen können durch die Nutzung der Eigenverbrauchstankstelle vorliegen. Diese Flächen (Eigenverbrauchtankstelle) ist als untersuchungsrelevant einzustufen. Ein akuter Untersuchungsbedarf liegt nicht vor, da die Fläche vollständig versiegelt und überdacht ist.

Textliche Fassung:

Es besteht der Verdacht, dass umweltgefährdende Stoffe, in Form von Mineralölkohlenwasserstoffen und BTEX im Boden vorgefunden werden. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Bebauung sind eine Bodenerkundung und eine abfallrechtliche Erkundung durchzuführen.

Altlastenverdachtsfläche Schulstraße 28, Gemarkung Damm, Fl.-Nr. 152.

Im Altlastenkataster ist die Fläche unter der Katasternr. 66100024 aufgeführt.

Auf dem Gelände wurde in der Zeit von 1938 bis ca. 1966/67, mit Unterbrechung von 1945 bis 1946, eine Verchromerei und Schlosserei betrieben. Der Galvanikbetrieb wurde in den Jahren 1946 in der ehemaligen Betriebsstätte wieder aufgenommen und in Jahren 1952 und 1953 in den neu errichteten Werkstätte Teil 2 und 3 erweitert. Ab ca 1966/67 wurde der Galvanikbetrieb aufgeben und nach Mainaschaff verlagert.

Die ehemalige Verchromerei und Schlosserei wird heute als Wohnhaus genutzt.

Die Flächen 2 und 3 sind zur Zeit vollständig versiegelt, die Fläche 3 ist überdacht und wird als Garage genutzt.

Der Verdacht kann auf die Werkstatt-Flächen 2 und 3 reduziert werden.

Die Werkstatt-Flächen 2 und 3 sind als untersuchungsrelevant einzustufen. Ein akuter Untersuchungsbedarf liegt nicht vor, zumal die Flächen vollständig versiegelt sind.

Die Flächen mit den schädlichen Bodenverunreinigungen sind als Verdachtsflächen zu kennzeichnen.

Textliche Fassung:

Es besteht der Verdacht, dass umweltgefährdende Stoffe, in Form von Schwermetallen im Boden vorgefunden werden. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Bebauung sind eine Bodenerkundung und eine abfallrechtliche Erkundung durchzuführen.

Altlastenverdachtsfläche: Schulstraße 34, Gemarkung Damm, Fl.-Nr. 159.

Im Altlastenkataster ist die Fläche unter der Katasternr.: 66100350 aufgeführt. Auf dem Gelände wurde bereits vor dem 2. Weltkrieg eine Bau- und Möbelschreinerei betrieben. Diese Schreinerei wurde 1946 wiederaufgebaut und durch den Eigentümer Herrn Seitz weitergeführt.

Die bestehende Schreinerei wurde von 1990 bis 1998 durch den Sozialverein „Die Brücke e.V.“ genutzt. Die Lackierarbeiten wurden in der rückgebauten Nutzholzhalle durchgeführt. Es wurden nach Angabe von Herr Flörchinger wasserlösliche Lacke eingesetzt.

Wegen des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses, Schulstraße 36, 1997, wurde das ehemalige Nutzholzlager teilweise rückgebaut.

Für den Fall, dass sBv vorlagen, wurden diese während des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses, Schulstr. 36, mit dem Bodenaushub entfernt.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen( Bauakte, Zeitzeuge Hr. Flörchinger, Sozialverein „Holzbrücke“) konnte den Altlastenverdacht nicht bestätigen.

Aschaffenburg, 26.02 2003  
Stadtplanungsamt

  
Balling

Ergänzung vom 21.07 2003

Altlastenverdacht der Fl.-Nr. 146, Gemarkung Damm; Schulstraße 18

Im Altlastenkataster ist diese Fläche nicht aufgeführt.

Das Speditonsunternehmen Viktoria - Transporte hat in der Zeit von 1950 bis ca. 1965 eine Lagerhalle mit Werkstatt und Grabung errichtet. Zur Reinigung der ölhaltigen Abwässer wurde innerhalb der Lagerhalle ein Leichtflüssigkeitsabscheider (LFA) eingebaut.

Hinweise auf eine unterirdische Lagerung von Heizöl wurde in den Hausakten nicht gefunden.

Die weitere Nutzungen des Areals durch die Möbelvertretung Stritzinger + Kalb und die Fa. Günther, Fleischereibedarf lässt die Vermutung zu, dass keine zusätzlichen Kontaminationen eingetragen wurden.

Schädliche Bodenverunreinigungen können durch die Nutzung der Werkstattgrube oder durch Undichtigkeiten des LFA vorliegen. Diese Flächen sind als untersuchungsrelevant einzustufen. Ein akuter Untersuchungsbedarf liegt nicht vor, da die Flächen vollständig versiegelt und sich innerhalb der Hallenüberdachung befinden.

Textliche Fassung:

Es besteht der Verdacht, dass umweltgefährdende Stoffe, in Form von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Boden vorgefunden werden. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Bebauung sind eine Bodenerkundung und eine abfallrechtliche Erkundung durchzuführen.

Altlastenverdacht der FI-Nr. 142, Gemarkung Damm, Schulstraße 16

Im Altlastenkataster ist diese Fläche nicht aufgeführt.

Durch die historische Nutzung des Areals kann kein Altlastenverdacht abgeleitet werden.

Aschaffenburg, 21.07.2003  
Stadtplanungsamt – Umweltplanung -

  
Balling

| Datum        | Maßnahme   | Bemerkung   |
|--------------|--|---|
|              | <b>Schulstraße 26; Gemarkung Damm Flur-Nr.154</b>  | Eigentümer: Schnarr                                   |
| 08.02.1889   | Bestehendes Wohnhaus; Errichtung einer Holzhalle   |   |
| 22.09.1904   | Errichtung einer Scheune   |   |
| 26.06.1930   | Stockwerkaufbau des Wohnhausbau  |   |
| 02.08.1946   | Wiederaufbau Stallgebäude  |   |
| 13.04.1959   | Stabeisenlager   | Eigentümer: Hans Philipp                              |
| 06.07.1964   | Errichtung einer Holzlege  | Eigentümer Anna Philipp                               |
| 16.05.1965   | Errichtung der Entwässerungsanlage   |   |
| 16.02.1966   | Abbruch Scheune ; Erweiterung des Stabeisenlagers  |   |
| 12.08.1969   | Errichtung einer Selbstverbraucher- Tankanlage<br>Eigenverbrauchstankstelle mit unterirdischem Tank, VK 3m³,<br>DK 7m³ und zwei Zapfsäulen | Letzte TÜV- Prüfung 1997<br>vor Eigentümerwechsel     |
| 14.07.1970   | Tektur des Stabeisenlagers   |   |
| 31.07.1970   | Lagerhallenumbau Teil II   |   |
| 27.02.1973   | Abbruch Hofgebäude ( Stallgebäude) Neubau Bürogebäude  |   |
|              |  |   |
| <b>Fazit</b> | <b>Kein Altlastenverdacht erkennbar</b>  |   |
|              | <b>Schulstraße 28 Gemarkung Damm Fl-Nr. 152</b>  |   |
|              |  |   |
| 13.09.1895   | Bestehendes Wohnhaus, Errichtung einer Halle   | Eigentümer; Franz Schnarr                             |
| 12.11.1903   | Errichtung einer Scheune und eines Schweinestalles   |   |
| 07.10.1904   | Errichtung eines Gewächshauses   |   |
| 18.01.1924   | Umbau zur Werkstatt und Errichtung eines Ladens  |   |
| 02.03.1934   | Einbau eines Ladens ins Wohnhaus   |   |
| 202.03.1934  | Errichtung eines Werkstattgebäudes – Rückgebäude-  |   |
| 1938         | Errichtung einer Betriebswerkstätte mit Schosserei (EG)<br>Verchromerei (1.OG)   | Präzisions-Rundlehren-Bau,<br>Hartverchromungsanlagen |
| 19.06.1946   | Wiederaufbau der Betriebswerkstätte  | Heinrich Schnarr                                      |
| 01.08.1947   | Wiederaufbau des rückwärtigen Wohnhauses   |   |
| 04.03.1952   | Errichtung einer galvanischen Werkstatt Teil II  |   |
| 12.10.1953   | Aufstockung der Betriebswerkstatt Teil I   |   |
| 28.01.1955   | Neubau eines Wohngebäudes Straße   |   |
| 03.07.1967   | Einbau von 4 Wohnungen in das rückwärtige Wohngebäude  |   |
| Ab 1967      | Aussiedlung der Fa. Schnarr Oberflächentechnik nach<br>Mainaschaff   |   |
| Fazit        | Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen in den<br>Bereichen 2 u. 3   |   |
|              |  |   |
|              | <b>Schulstraße 34</b>  |   |
| 1892         | Bestehendes Wohnhaus, Errichtung einer Waschküche  | Eigentümer: Georg<br>Höfling                          |
| 1904         | Kanalanschluß  |   |
| 14.03.1946   | Neubau eine Schreinerwerkstatt mit Wohnung, Bau- und<br>Möbelschreiner, angeblich im Krieg zerstört;                                       | Eigtümer Matthäus Seitz                               |
| 03.08.1948   | Einbau einer Klärgrube   |   |
| 03.07.1956   | Neubau von Garagen und Nutzholzlager   |   |
| 04.07.1958   | Anbau eines Lagerraumes an das Nutzholzlager   |   |
| 20.04.1967   | Anbau eines Wintergartens an das Wohngebäude   |   |
| 01.11.1990   | Sozialverien Die Brücke e.V. nutzt das Gelände   | Nutzung bis 01.01.98,<br>Einsatz von                  |