



GI II-IV 0,8 9,0 o TH 15,00

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBAuG

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO
 Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)
 Diese Wohnungen können nur in Verbindung mit dem Industriebetrieb veräußert werden.

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG, § 16 BauNVO)
 II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

0,8 GRZ, Grundflächenzahl
 9,0 BMZ (Baumassenzahl)

TH 15,00 Max. 15 m Traufhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche. Eine Überschreitung der Traufhöhe für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird und sonstige Belange nicht berührt werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG, §§ 22 und 23 BauNVO)
O 1. Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
 2. Ausnahme: Gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5,0 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen.

Baugrenze
 - - - - -

Dacheindeckung: Ungefärbte Dachplatten sind nicht zugelassen. Der Farbton ist so zu wählen, daß sich die eingedeckten Baukörper bestmöglichst in das Landschaftsbild einfügen. Dachfußhöhe max. 0,40 m

DN 0° - 40° Dachneigung 0° - 40°. Dachgauben sind nicht zulässig. Sonderformen wie Shed- und Schalenkonstruktionen werden von dieser Regelung nicht betroffen.

Abstandsregelungen: Nach Art. 6 und 7 BayBO jeweilige Fassung

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

Private Grünflächen
 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenbepflanzungs- bzw. -gestaltungsplan einzureichen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAuG)

- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher
- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Sträucher

Entsprechend dem Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken v. 05.06.1987 Nr. 420-4622.10-2/87 wird der Bebauungsplan für das Gebiet südlich des Haselmühlweges, östlicher Geltungsbereichsgrenze, Weichertstraße und Flurst.-Nr. 3528, Gemarkung Aschaffenburg, v. 16.01.1986 in der Fassung v. 14.03.1986 wie folgt ergänzt:

1. **Auflage:**
 Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist hochwasserfrei zu legen. Ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren ist hierfür gem. § 31 WHG durchzuführen.
2. **Hinweis:**
 Im Abflubereich zwischen der Aschaff und dem Flutgraben sind abflubehindernde Anlagen, wie z.B. eine Kleingartenanlage, nicht zulässig.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.07.1987 die Anlage genehmigt.
 Aschaffenburg, den 09.1987
 Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen der Grünordnung

Bestandssicherung / Bestandspflege
 Der vorh. Baubestand ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der entsprechende Nachweis wird mit der Baueingabe erforderlich.

Schutz des Oberbodens
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutze gegen Erosion zwischenzubegrünen.

Pflanzangebote

Pflanzenauswahl
 Die Pflanzenauswahl der Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung zu erfolgen.

Unzulässige Gehölzarten:
 Die Massierung von fremdländischen Nadelbäumen, Pyramidenpappeln und Robinien ist nicht zulässig.

Pflanzdichte und Qualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Im einzelnen aufgeführte Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Pflege der Pflanzungen

Vollzugsfrist
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Erhaltungsgebot, Schutz der Pflanzung
 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 qm belüftbarer Oberfläche anzulegen.

Zur Abweisung solchhaltigen Schmelzwassers ist ein Gefälle zur Straßenseite anzulegen. Gegenüber Einzelbaumscheiben sind zusammenhängende Beetzflächen zu bevorzugen. Pflanzflächen müssen gegen Bodenverdichtung durch Überfahren geschützt werden (evtl. Hochborde).

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBAuG)

Bachlauf - TEICH

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Überschwemmungsbereich
 Abflubegrenzen

Sonstige Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBAuG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAuG)

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3528 Flurstücksnummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude

Schallschutz

Die Schallabstrahlung der Anlagen und des Fahrzeugverkehrs im Industriegebiet ist so zu begrenzen, daß nachts ein auf die Fläche des Industriegebietes bezogener Schalleistungspegel von durchschnittlich 55 dB (A) pro Quadratmeter nicht überschritten wird.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i. d. F. vom 18.08.1974 (BBl. I S. 2236, ber. S. 3417), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. vom 02.07.1990 (GBl. S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 (GBl. S. 904) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Flurstückskarte und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzungsplan** beschlossen.

Aschaffenburg, den 15.01.1987
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.01.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 15.01.1987 öffentlich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, den 15.01.1987
 Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAuG mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.1987 hat in der Zeit vom 15.01.1987 bis 15.01.1987 stattgefunden.

Aschaffenburg, den 15.01.1987
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.1987 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAuG am 15.01.1987 als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 15.01.1987
 Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15.01.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG in der Fassung vom 15.01.1987 als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 15.01.1987
 Oberbürgermeister

Die Regelung zum Interferenzen hat den Bebauungsplan mit Beschluß des Stadtrates vom 15.01.1987 gemäß § 10 BBAuG öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Die Rechtsfolgen des § 5 a a) sowie des § 11 Abs. 1 BBAuG sind nicht anwendbar.

Aschaffenburg, den 15.01.1987
 Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG
 Bebauungsplan
 für das Gebiet südlich des Haselmühlweges, östlicher Geltungsbereichsgrenze, Weichertstraße und Fl. Nr. 3528, Gemarkung Aschaffenburg

Maßstab 1:1000

Bauführer: G. Müller
 Sachbearbeiter: B. Bubenzer

Datum: 15.1.1986, 14.3.86

Bebauungsplan-Nr. 20/7

Stadt Aschaffenburg

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet südlich
des Haselmühlweges, östlicher Geltungsbereichs-
grenze, Weichertstraße und dem Flurstück Nr.
3528 Gemarkung Aschaffenburg (Nr. 20/7)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt

Datum: 21.01.1986

Bubenzer

1. Ziel und Zweck der Planung

Das sich im Besitz der Papierwerke Waldhof-Aschaffenburg (PWA) befindliche Betriebsgelände wird im o. g. Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt. Dieser bisher unverplante Innenbereich (nach § 34 BBauG) hat eine Größe von mehreren Hektaren und bedarf durch einen Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Wirtschaftsplan der Stadt Aschaffenburg von 1958/59, der als übergeleiteter Flächennutzungsplan nach dem BBauG heute noch rechtswirksam ist, ist das zu verplanende Gebiet als zukünftiges Industriegebiet ausgewiesen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 1985, in der Fassung vom 29. Oktober 1985, ist das Quartier bis an den Aschaffgrünzug als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Während der Offenlegung des Flächennutzungsplanes, Entwurf 1985 (Juli/August 1985), wurden von der PWA Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die bis dahin als Wasserfläche ausgewiesenen Klärteiche der PWA werden auf Anregungen nunmehr als Baufläche dargestellt. Die zur Betriebseinrichtung zählenden Klärteiche werden aufgelassen und sollen verfüllt werden, da vorge-

sehen ist, das zur Produktion benötigte Wasser aus der Aschaff mit einer mechanischen Klärung für den Betrieb aufzubereiten.

Als Ersatz für die wegfallende Betriebswasserfläche wird nördlich der Aschaff Gelände als Grünfläche (Feuchtgebiet) zur Verfügung gestellt.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nord-Osten des Stadtgebietes. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rd. 1,5 km (Herstallturm). Das Gelände ist nahezu eben und fällt ganz leicht von der Weichertstraße nach Norden in Richtung Aschaff. Die vorhandenen Klärteiche sind die Tiefpunkte in der festzusetzenden gewerblichen Baufläche und sollen ca. 1,00 - 1,20 m über Wasserspiegel aufgefüllt werden.

Von der Aschaff fällt das Geländer weiter zum Flutgraben, der am tiefsten liegt.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 10,50 ha. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden ..., bzw. Teile der Entwässerungsanlage müssen durch Umbau- oder Ergänzungsbaumaßnahmen erweitert werden. Diese Arbeiten erfolgen in Zusammenarbeit mit dem potentiellen Bauwerber und einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg. Diese Baumaßnahmen können zuvor oder parallel mit einer

gewerblichen Ansiedelung erfolgen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert durch die bestehende Weichertstraße.

Wesentliche Teile des jetzigen Betriebsgeländes werden bisher als Deponie für Rindenabfälle benutzt.

4. Städtebauliche Nutzung, Grundwerte

Das Neuordnungskonzept wurde mit den Bürgern und den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange erörtert. Das baulich zu nutzende Firmengelände zwischen Weichertstraße und dem Aschaffgrünzug hat eine Größe von ca. 5,06 ha. Es soll als Industriegebiet festgesetzt werden.

In Art und Maß der vorgesehenen Festsetzung paßt sich der Planbereich der umliegenden, vorhandenen industriellen Bauweise und Nutzung an.

Auf der Südseite der Aschaff ist ein 15 m tiefer Grünzug vorgesehen.

Die nördlich der Aschaff befindlichen aufgeforsteten Pappelwaldflächen dienen als Rohstofflieferant für die PWA. Die zwischen Aschaff und Flutgraben befindlichen Kleingärten werden als Grünflächen festgesetzt. Nach Ablauf der Pachtzeit für das z. Z. vorhandene Grabeland soll dort ein Feuchtgebiet entstehen.

Ausnutzungsziffern:

Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Grundflächenzahl: GRZ = 0,8

Baumassenzahl: BMZ = 9,0

Traufhöhe = 15,00 m über der festgesetzten Geländehöhe, offene Bauweise, wobei abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO die einzelnen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten können, wenn es das Grundstück, bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände, nach BayBO (jeweils gültige Fassung) zuläßt.

5. Hochwasserabfluß- und Überschwemmungsgebiet

Die durch die Tieflage der vorhandenen Klärteiche bedingte Überschwemmungsgrenze wird sich mit der Auffüllung dieser Teile nur sehr geringfügig verändern und zukünftig entlang der Grenze Aschaffgrün und Grundstücksgrenze verlaufen.

Auswirkungen auf die Scheitelhöhe eines Hochwassers der Aschaff lassen sich daraus nicht herleiten. Der vorhandene Retentionsraum verändert sich unwesentlich.

Eine Entnahme des Aschaffwassers für Produktionszwecke erfolgt zukünftig (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) in Höhe der vorhandenen Wehranlage.

Bei einem u. U. einmal zu erwartenden hochwasserfreien Ausbau der Aschaff kann der jetzige Wasserlauf als "Altwasser" bestehen bleiben und als Biotop und zur Verklärung des Betriebswassers hergenommen werden.

Die zwischen Aschaff und Flutgraben festgesetzte Grünfläche wird als Feuchtbiotopfläche ausgewiesen. Eine Bebauung nördlich der Aschaff bis zur Stadtgrenze ist auch zukünftig (s. Flächennutzungsplan-Entwurf 1985) nicht vorgesehen.

Bei der Verfüllung der noch vorhandenen Klärteiche ist darauf zu achten, daß keine Polderflächen entstehen.

Die Belange des Naturschutzes sind berücksichtigt und in der Entscheidung abgewogen.

6. Verkehr

Das auszuweisende Industriegebiet ist über die voll ausgebaute Weichertstraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr vorzüglich angebunden.

Eine weitere Erschließung über Straßen ist nicht vorgesehen.

Die PWA verfügt über einen Gleisanschluß mit der Deutschen Bundesbahn. Es ist prinzipiell möglich, diesen Anschluß zu erweitern und die neuen Bauflächen anzubinden.

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da der Bebauungsbereich nur Grundstücke überzieht, die einem Besitzer gehören. Eine private Grenzregelung ist möglich.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Anschluß an das Straßennetz erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist durch das vorhandene Versorgungssystem der Aschaffener Stadtwerke voll garantiert. Die Entsorgung des Quartiers ist durch das vorhandene Kanalnetz und durch den Anschluß an die städtische Hauptkläranlage gesichert, wenn evtl. anstehende Um- oder Ergänzungsbaumaßnahmen erfolgt sind.

Evtl. weitere Ver- und Entsorgungsfragen sind nach den einschlägigen Gesetzen und Verfahren zu klären.

9. Umwelt und Landschaft

Der im Aschaffener Landschaftsplan in diesem Bereich vorgesehene Erholungsschwerpunkt ist nicht zu verwirklichen. Die vorhandene Umweltbelastung durch Bundesautobahn, Bundesstraße B 26, Weichertstraße aber auch durch die vorhandene Industriebebauung schließen eine Nutzung als Erholungsschwerpunkt aus.

Der Aschaffgrünzug bleibt erhalten und soll weiter ausgebaut werden.

10. Verwirklichung der Planung, Kosten

Die Verwirklichung der Planung richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Verkehrsanlagen	vorhanden
Strom, Wasser, Gas	vorhanden, müssen ergänzt werden Kosten: ca. 150.000,-- DM
Entwässerung	muß ergänzt werden, Kostenangaben z. Zt. nicht möglich, da entsprechende Schätzungen noch nicht durchgeführt wurden. Eine Finanzierung im Rahmen des städt. Haushaltes ist sichergestellt.

Die anfallenden Beiträge für die Stellung der Ver- und Entsorgungsanlagen haben die zukünftigen Bauwerber/Grundstückseigentümer gemäß den städtischen Satzungen zu entrichten.

Aschaffenburg, 21.01.1986

Stadtplanungsamt



Holleber

Aufgestellt:



Bubenzer

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

Ergänzung der Begründung

Bebauungsplan für das Gebiet südlich des Haselmühlweges, östlicher Geltungsbereichsgrenze, Weichertstraße und dem Flurst.-Nr. 3528, Gemarkung Aschaffenburg (Nr. 20/7)

Entsprechend dem Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken v. 05.05.1987 Nr. 420-4622.10-2/87 wird der Bebauungsplan für das Gebiet südlich des Haselmühlweges, östlicher Geltungsbereichsgrenze, Weichertstraße und Flurst.-Nr. 3528, Gemarkung Aschaffenburg, v. 16.01.1986 in der Fassung v. 14.03.1986 wie folgt ergänzt:

1. Auflage:

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist hochwasserfrei zu legen.
Ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren ist hierfür gem. § 31 WHG durchzuführen.

2. Hinweis:

Im Abflußbereich zwischen der Aschaff und dem Flutgraben sind abflußhindernde Anlagen, wie z.B. eine Kleingartenanlage, nicht zulässig.

Aschaffenburg, den 02.07.1987

- Stadtplanungsamt -

