



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Maß der baulichen Nutzung

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Gr_max.** maximale Grundfläche der Gartenhäusern einschließlich der Vordächer und Dachüberstände

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

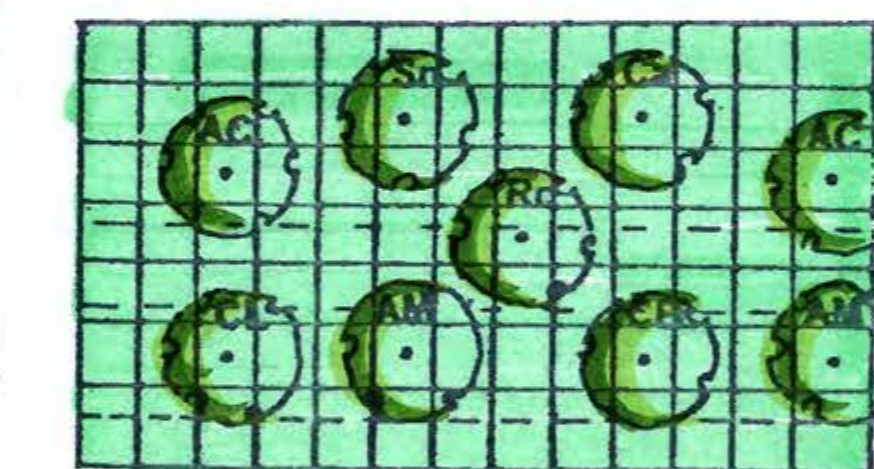
- unterirdische Hauptabwasserleitung

Grünflächen

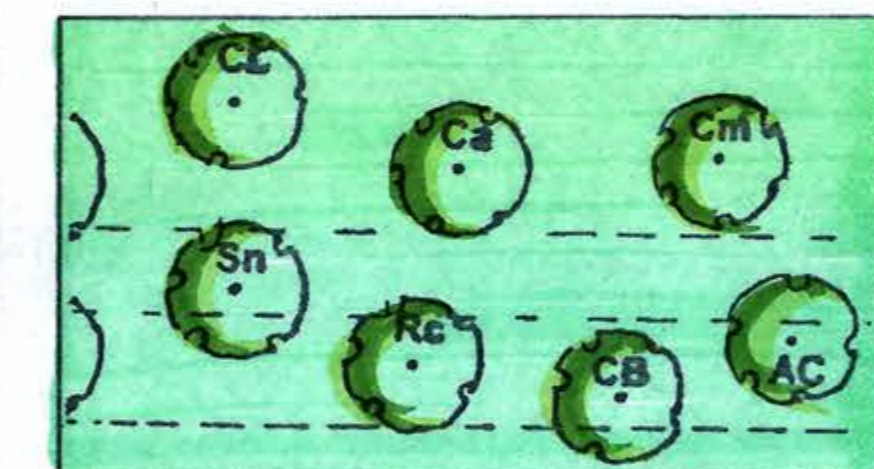
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Pflanzschemen

Typ A



Typ B



Abkürzungsverzeichnis zu den Pflanzschemen

- AC ACER CAMPESTRE
- CB CARPINUS BETULUS
- AM ACER MONSPESSULANUM
- CL CRATAEGUS LAEVIGATA
- BP BETULA PENDULA
- CM CORNUS MAS
- CA CORYLLUS AVELLANA
- RC RHAMNUS CATHARTICA
- SN SAMBUCUS NIGRA

Dauerkleingärten

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

- zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bepflanzung**
Die Grünflächen dürfen entlang der Bahnlinie nicht mit windbruchgefährdeten oder mit stark rankenden Gehölzen bzw. Gewächsen bepflanzt werden.
- Wasserableitung**
Oberflächenabwasser und sonstige Abwässer dürfen keinesfalls dem Bahngelände zugeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertern müssen, nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, 97070 Würzburg Residenzplatz 2, Tor A, Tel. 0931/54850, FAX 0931/571875 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort zu belassen.

HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- innere private Erschließungswege der Kleingartenanlage
- äußere private Erschließungswege der Kleingartenanlage

Trotz des vorhandenen Lärmschutzwalles ist mit zeitweiligen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 insbesondere durch Luft- und Körperschall, Tyfone und Signalthörner zu rechnen. Dazu kommen Beeinträchtigungen infolge von Funkenflug, Abgasen und Magnetfeldern der DB AG sowie etwaige Bombenblindgänger.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 15.02.2000
STADT ASCHAFFENBURG



J. Beaud
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 09.04.1997 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.09.1998 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 26.08.1998 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 09.10.1998.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.09.1999 wurde mit Begründungsentwurf vom 02.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.1999 bis 10.12.1999 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.01.2000 den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.09.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 07.01.2000 gebilligt.

Aschaffenburg, 15.02.2000
STADT ASCHAFFENBURG



J. Beaud
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 18. FEB. 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 18. FEB. 2000
STADT ASCHAFFENBURG



J. Beaud
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet „Beim Röderbach“ zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg – Würzburg, der Gemarkungsgrenze zum Markt Goldbach, dem Grundstück Fl.Nr. 3708 (einschließlich) und der Elsässer Straße

Bauferrat	Stadtplanungsamt			
<i>Martens</i>	<i>Keßler</i>			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Sommer / Pilartz	02.09.99		1 : 500	21/2

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Beim Röderbach“ zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg - Würzburg, der Gemarkungsgrenze zum Markt Goldbach, dem Grundstück Fl.Nr. 3708 (einschließlich) und der Elsässer Straße (Nr. 21/2)

1. Planungsanlass

Nach der Auffassung des Bahngleises Goldbach - Aschaffenburg Süd in den 60er Jahren hat sich teils auf Bahngelände teils auf anschließenden städtischen und privaten Grundstücken eine Ansammlung von ungenehmigten Gartenhäuschen und eingezäunten Gärten entwickelt, die wegen der damaligen Ringstraßenplanung (Fasaneriezubringer) als Zwischennutzung geduldet aber nicht städtebaulich geordnet werden konnten.

Mit dem seit 1992 betriebenen Planfeststellungsverfahren für den Ringschluss im Bereich der Schönbornstraße und dem Planfeststellungsbeschluss von 1998 konnte der Anschluss der Ringstraße an die A 3 über den sogenannten Fasaneriezubringer aufgegeben werden. Seither können die Flächen entlang der bis dahin frei gehaltenen Trasse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dies bedeutet für die Baulücke zwischen den Anwesen Elsässer Straße 62 und Elsässer Straße 100 eine Weiterentwicklung des Wohnungsbaues gem. § 34 BauGB und für den Außenbereich östlich des Anwesens Elsässer Straße 100 die Schaffung einer geordneten Dauerkleingartenanlage in der Art, wie sie bereits zwischen der Österreicher Kolonie und der Fasanerie besteht.

2. Einordnung in die Gemeinde und Landesplanung

2.1 Einordnung in die Landesplanung

Durch die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Kleingartenanlage soll in der Stadt Aschaffenburg den Erfordernissen der Tages- und Wochenenderholung in Wohnungsnahe Rechnung getragen werden (Ziel B III 1.3 S. 95).

Gerade den Kleingartenanlagen kommt neben ihrer ökologischen Bedeutung ein hoher Freizeit- und Erholungswert zu. Daher wird im Stadtgebiet die Ausweisung von Kleingartenanlagen angestrebt (Begründung zu Ziel B VIII 2.5, 2. Absatz, S. 482).

Insbesondere für den Verdichtungsraum der Stadt Aschaffenburg eignet sich der vorgesehene Standort der Kleingartenanlage, da er sowohl mit dem PKW als auch mit dem Bus gut erreichbar ist (Ziel B III 2.5 S. 97). Darüber hinaus kann die Kleingartenanlage an diesem Standort besonders gut in einen Grünzug (Fasanerie, Röderbachtal, Krämersgrund) eingebunden werden (Begründung zu Ziel B VIII 2.5, 5. und 6. Satz, S. 482).

Mit der Ausweisung der Kleingartenanlage innerhalb der Entwicklungsachse Aschaffenburg - Lohr am Main bleiben zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Freiflächen erhalten (Ziel A IV 2.3, S. 47).

2.2 Einordnung in die Regionalplanung

Nach Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes Bayerischer Untermain ist das Plangebiet einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Aschaffenburg aus nach Osten verläuft, zuzuordnen.

Nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug, der von Haibach im Süden bis Glattbach im Norden reicht.

Nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Plangebiet am Rande einer Siedlungsfläche und an der Grenze zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die Kleingartenanlage ist geeignet, ausreichende Grün- und Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten an der Entwicklungsachse Aschaffenburg - Lohr am Main dort zu erhalten, wo dies nach der Begründung zum Ziel A IV 2.4 S. 31 für vordringlich erachtet wird (Aschafftal).

Durch die Ausweisung eines Kleingartengebietes an dieser Stelle werden die angrenzenden großflächigen bandartigen Siedlungsräume gegliedert (Begründung Ziel B I 1.3, S. 81).

Der siedlungsnahe Bereich der Kleingartenanlage eignet sich besonders für die Erholung. Er soll daher von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden (Ziel B II 1.3, S. 97).

Der Bebauungsplan entspricht daher in vollem Umfang den Zielsetzungen der Regional- und Landesplanung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Aschaffener Siedlungsgebietes in fußläufiger Entfernung zu verdichteten Wohnlagen des Geschosswohnungsbaus zwischen der Wohnsiedlung „Österreicher Kolonie“ dem überörtlichen Grünzug entlang des Röderbachs, der Eisenbahnlinie Aschaffenburg - Lohr und dem Park „Fasanerie“. Das Gelände fällt zur Bahnlinie hin ab und wurde bisher noch durch den Bahndamm des Verbindungsgleises zur Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg durchschnitten.

Der Bahndamm ist bereits abgetragen worden. Das Gelände wurde planiert und mit einem Lärmschutzwall auf der Seite zur Bahnlinie hin versehen. Durch umfangreichen Grunderwerb und Grundstückstausch durch die Stadt Aschaffenburg konnten sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einem Grundstück verschmolzen werden. Die bisher vorhandenen Baulichkeiten wurden großenteils abgebrochen.

Das Gebiet ist an das elektrische Leitungsnetz und an die Trinkwasserversorgung der Stadt Aschaffenburg angeschlossen. In ca. 100 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle. Die Ortsverbindungsstraße nach Goldbach tangiert das Gelände und erschließt es für alle Verkehrsträger.

5. Städtebauliche Ziele

Außer zur Erreichung der Ziele unter Punkt 2 soll durch das Kleingartengebiet die Wohnsiedlung „Österreicher Kolonie“ einen Ortsrand erhalten, der stadträumlich einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft bildet.

6. Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die vorhandene Elsässer Straße / Deutsche Straße. Für den ruhenden Verkehr sind die 27 PKW-Stellplätze des vereinseigenen Parkplatzes geplant. Diese Stellplätze sollen nicht nur von den Besitzern der 34 Gartenparzellen genutzt werden können, sondern auch von den Besitzern der Gartenparzellen in der Kleingartenanlage Fasanerie, die zum gleichen Kleingartenverein gehört.

Die Anlage ist an die Energieversorgung und an die Trinkwasserversorgung der Stadt angeschlossen. Für den Straßenabschnitt zwischen dem Lufthofweg und der Deutschen Straße ist die Ausstattung mit Straßenleuchten vorgesehen. Die Kleingartenanlage ist nicht an die städtische Kläranlage angeschlossen. Auf den Gartenparzellen sind daher nur Trockenaborte möglich. Die Entsorgung des Dach-Regenwassers erfolgt durch Verbrauch beim Gießen und durch Versickerung an Ort und Stelle.

7. Begründung der Festsetzungen

Die Gartenhäuschen sollen auf 25 m² überbaute Fläche einschließlich Vordächer und Dachüberstände begrenzt werden, um einer Entwicklung hin zum Wochenendhausgebiet sowie einer Benutzung zum dauernden Wohnen entgegen zu wirken. Die Häuschen sollen möglichst weit entfernt von den äußeren und inneren Erschließungswegen bzw. Erschließungsstraßen platziert werden, um das Erscheinungsbild einer gut durchgrüneten Gartenanlage zu gewährleisten. Daher wurden durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Hierbei wurde der bauliche Bestand, soweit er nicht beseitigt wurde, berücksichtigt.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles soll helfen, das Kleingartengebiet auch visuell von den störenden Einwirkungen der Bahn abzuschirmen. Die Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher erfolgt hinsichtlich der Nähe zur Bahnlinie unter dem Gesichtspunkt der Betriebssicherheit (siehe die Festsetzung durch Text unter Nr. 1) und unter dem Gesichtspunkt des naturschutzrechtlichen Ausgleiches im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. entsprechend den Anregungen und Bedenken der DB AG.

Zur Begrünung, gestalterischen Auflockerung und zur Schattenbildung sind auf dem Parkplatz der Kleingartenanlage 9 hochstämmige Laubbäume festgesetzt worden.

4 größere, bereits bestehende Laubbäume am südöstlichen Rand der Elsässer Straße sind als zu erhalten festgesetzt worden.

8. Städtebauliche Werte

1. Bestehende Gartenhäuschen	8
2. Neu zu errichtende Gartenhäuschen	26
3. Zahl der Kleingärten	34
4. Zahl der Stellplätze	27
5. Öffentliche Verkehrsflächen	0,087 ha
6. Öffentliche Grünflächen	0,900 ha
7. Vereinsflächen	1,323 ha
8. Gesamtes Plangebiet	1,500 ha

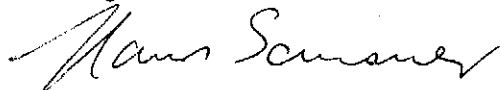
9. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung der Anlage erfolgt, so weit nicht schon geschehen, in den Haushaltsjahren 2000 und 2001. Im städtischen Haushalt ist eine Haushaltsstelle in einer Höhe von jährlich 50.000 DM eingerichtet worden. Aus dieser Haushaltsstelle wurden die bisherigen Baufreimachungsarbeiten, das Planieren und die Aufschüttung des Lärmschutzwalles finanziert. Restliche Mittel sollen für die Vorbereitung der Anlage des Parkplatzes verwendet werden. Für die Straßenbeleuchtung fallen geschätzte Kosten von ca. 20.000 DM an.

Aschaffenburg, 07.01.2000
Stadtplanungsamt


Keßler

Aufgestellt:



Hans Sommer