FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung

MI — **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO

W2 — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg als Mischfläche ohne Gehsteige

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Flächen für Aufschüttungen

Umgrenzung von Flächen, die mindestens 0,5 m aufzuschütten sind

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

Pflanzgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze Nebenanlagen

x x x x x — Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstrichtung (Richtung des Hauptfirstes)

SD — Dachform: Satteldach

30-38° — Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze

35° — Dachneigung in Altgrad als zwingende Festsetzung

3 — Maßangabe in Meter

Zwingender Grenzanbau bei Wohnhäusern

Zwingender Grenzanbau bei Garagen

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5000/20 — Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

zu beseitigende Gebäude

Schallschutz: Es gelten gemäß DIN 18005 für Mischgebiete folgende Orientierungswerte: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 - 50 dB(A)

Emissionen der DB: Es wird darauf hingewiesen, daß gegen die Deutsche Bundesbahn nach heute geltendem Recht keine Entschädigungsansprüche wegen deren Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug) oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden können.

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke
Bei Einzelhäusern 440 m²
Bei Doppelhäusern 260 m²
Bei Reihenhäusern 250 m².

1.2 Böschungen
Böschungen, die infolge von Straßen- und Wegebau entstehen, sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

1.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5 Freiflächengestaltung
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Gehölze sind, soweit als möglich, zu erhalten. Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.6 Ausschluß von Nutzungsarten
Störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

1.7 Schallschutz
Bei Wohnhäusern, die einen Abstand von 30 m zur Achse der geplanten Staatsstraße 2309 unterschreiten, sind die Schlafräume nach Osten hin anzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gesimserhöhungen und Dachaufbauten
Gesimserhöhungen (Drempel/Kniestöcke) dürfen eine Höhe von 0,5 m gemessen an der Außenwand von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Sparren nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von flachen, liegenden Dachflächenfenstern nicht zulässig.

2.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser
Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und vorderer Gebäudeflucht einander anzugleichen. An der gemeinsamen Grenze ist ein Sichtschutz mit einer Länge von 4 m und einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3 Garagen
Garagen dürfen nicht länger sein als 8 m und müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum mit einer Länge von 5 m einhalten. Die Zufahrtsbreite darf je Grundstück nicht mehr als 5 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen. Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Vorderflucht und Dachform zu errichten.
Die Garagen müssen als Flachdachgaragen oder in der gleichen Dachneigung wie das Wohnhaus bzw. die Nachbargarage errichtet werden.

2.4 Einfriedungen
die Einfriedungshöhe ist entlang der Straße auf 0,8 m, sonst auf 1,30 m beschränkt. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.

2.5 Freiflächengestaltung
Der Stadt Aschaffenburg ist mit jedem Bauantrag ein Plan vorzulegen, aus dem die Größe und die Lage der zu bepflanzenden und zu befestigenden Flächen sowie der Standort vorhandener und zu pflanzender Büsche und Bäume hervorgeht.
Vorgärten dürfen nur dort befestigt werden, wo direkte Zugang zum Haus und die direkte Zufahrt zur Garage verläuft.
Stellplätze sind in Vorgärten nicht als befestigte Flächen zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem städtischen Museum zu melden.

Der Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 10.03.1994, Nr. 420-4622.10-1/83 enthält folgende Auflage:

"Der mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Bereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen."

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat diese Auflage in der Sitzung am 16.05.1994 anerkannt.

Gleichzeitig hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl I S. 2378), Art. 91 Abs. 3 BayBO (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.1992 (GVBl S. 780) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 66) (FN BayRS 2020-1-1-I) die um die Auflage der Regierung vom 10.03.1994 ergänzte Fassung zur Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" zwischen Friedenstraße, Orffstraße und Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg (Nr. 25/4) vom 31.03.1994 als Satzung beschlossen und die ebenfalls um diese Auflage ergänzte Begründung gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 09.06.1994
STADT ASCHAFFENBURG

Dr. Willi Reiland
Oberbürgermeister

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.1992 (GVBl S. 780) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 66), (FN BayRS 2020-1-1-I), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 02,11.1993
STADT ASCHAFFENBURG

....
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 04.05.1992. die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 08./09.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 11.01.1993 bis 18.01.1993 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.1993 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 20.03.1992 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 30.04.1993 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.06.1993 wurde mit Begründungsentwurf vom 15.06.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.1993 bis 20.08.1993 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.10.1993 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 15.06.1993 gebilligt.

Aschaffenburg, 02.11.1993
STADT ASCHAFFENBURG

....
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 10. März 1994
Nr. 420-4622.10-1/83
eine / ~~keine~~ Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 05. Juli 1994
Regierung von Unterfranken
I. A.

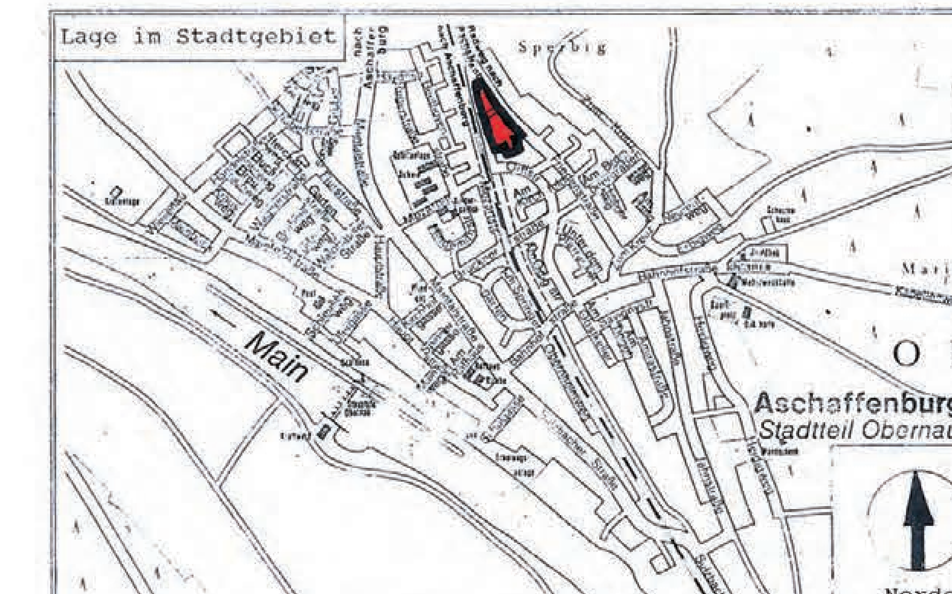
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 09/10.09.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 12.09.1994
STADT ASCHAFFENBURG

....
Oberbürgermeister

Lage im Stadtgebiet



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" zwischen Friedenstraße, Orffstraße und der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg

Baureferat			Stadtplanungsamt	
Martens			Keßler	
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan Nr.
Sommer	31.04.1994		1:500	25/4

2 Ausf.

STADT ASCHAFFENBURG
-Stadtplanungsamt-
6/61 - So/Ri

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" (Nr. 25/4) zwischen Friedenstraße, Orffstraße und der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg.

1. Anlaß der Planung

Die frühere Maschinenfabrik Edelmann besteht seit mehreren Jahren nicht mehr. Derzeit werden die Gebäude als Auslieferungslager für Papier zwischengenutzt. Der Grundstückseigentümer plant eine Verwertung des Grundstücks als Bauland für Wohnhäuser und beabsichtigt, die Gewerbehallen abzubrechen.
Bereits der Flächennutzungsplan 1987 berücksichtigt diese Entwicklung. Durch die Entflechtung der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung sollen Konflikte bereinigt werden, die bisher durch die räumliche Nähe dieser Nutzungsarten unvermeidbar waren.
Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 04.05.1992 beschlossen, den Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" im oben angegebenen Bereich zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Im zu ändernden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Pfarrwingert-Ödig ist der zu ändernde Bereich überwiegend als Gewerbegebiet und ansonsten als Mischgebiet festgesetzt. An der westlichen Begrenzung wird der Änderungsbereich von der geplanten neuen Trasse der kommunalen Entlastungsstraße gestreift, die ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt ist.
Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist mithin aus ihm entwickelt.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist ca. 1 ha groß und liegt im nordöstlichen Teil des Stadtteils Obernau zwischen dem Sperbigsberg und der Bahnlinie Aschaf-

...

wurden auf dem Werksgelände Verunreinigungen des Bodens durch die frühere Maschinenfabrik Edelmann mit Ölkohlenwasserstoffen (Hydrauliköl), Kohlenwasserstoffverbindungen in Form von leichtflüchtigen Aromaten (BTX), leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKWs, hauptsächlich Tetrachlorthen, ein Lösungs- und Entfettungsmittel) sowie Cadmium festgestellt.

Ein Sanierungsbedarf bestand nach einer Stellungnahme des Gesundheitsamtes zur Verunreinigung mit Hydrauliköl. Der verunreinigte Boden wurde daher entsorgt.
Die Verunreinigung mit LHKWs liegt unter dem Sanierungsrichtwert. Die Keller der Wohngebäude liegen außerhalb der belasteten Flächen. Wegen der Verunreinigung mit BTX ist die Aufgabe des Hausbrunnens zu empfehlen.
Der Grad der Belastung mit Cadmium erlaubt die Anlage von Haus- und Nutzgärten auf dem anstehenden Gelände nur, wenn durch das Auffüllen von Teilen des Geländes in einer Höhe von mind. 50 cm mit unbelastetem Boden Abhilfe geschaffen worden ist.
Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB mit den Planzeichen unter Punkt 15.12 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt an der Eisenbahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg. Diese Schallquelle ist zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" Flächen festgesetzt, auf denen künftig die kommunale Entlastungsstraße für die Staatsstraße 2309 verlaufen soll. Die Planung für diese Straße ist aber noch nicht verfestigt und die gesamte Strecke der geplanten kommunalen Entlastungsstraße ist rechtlich noch nicht gesichert. Das erforderliche Planfeststallungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" sieht aber bereits Flächen für Schallschutzeinrichtungen vor.
Während in Bereichen dieses Bebauungsplanes, die als Mischgebiet oder als Gewerbegebiet festgesetzt sind, ca. 2,50 m hohe Schallschutzwände vorgesehen sind, so sind hingegen in den Bereichen, die als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt sind, Schallschutzwälle mit Schallschutzmäuerchen auf der Wallkrone vorgesehen. Die exakte Dimensionierung und bauliche Ausführung dieser Lärmschutzwälle wird im Detail im Planfeststellungsverfahren zu klären sein. Die Situation im vorliegenden Änderungsbereich ist dementsprechend. Auch hier ist die Ausführung der Lärmschutzeinrichtungen im Detail bei der Planfeststellung zu regeln.

...

9. Sozialplan

Da bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf Lebensumstände der im Geltungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten ist, kann auf die Ausarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB verzichtet werden.

10. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Straßen und Wege	60.000,- DM
Abwasserkanal	24.000,- DM
Straßenbeleuchtung	2.000,- DM
Stromversorgung	4.000,- DM
Wasserversorgung	5.000,- DM
Gasversorgung	5.000,- DM
Kosten insgesamt:	100.000,- DM

Die Kosten hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren durch die Stadt bereitgestellt.

Aschaffenburg, 31.03.1994
Stadtplanungsamt

Keßler

aufgestellt:

Hans Sommer