Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

GI LAGERPLATZ — Industriegebiet
- keine Gebäude gem. Art.2 Abs.2 BayBO
- Nutzung nur als Lagerplatz zulässig

GI — Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

FH max. — maximale Firsthöhe über Hinterkante Gehsteig, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)

Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen

Geplante, unterirdische Hauptwasserleitung

Geplante, unterirdische Hauptabwasserleitung

Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünflächen (alle anderen Grünflächen außerhalb der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Versickerungsfläche für Oberflächenwasser

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Hecken

Natürliche Sukzession von Hecken

Erhaltung von Wald, Baumgruppen und Hecken

Entwicklung von Sandmagerrasen

Entwicklung von Wildkrautsäumen und Ruderalfluren

Steilboschung (Nist- und Brutplatz Uferschwalben)

DB — Dachbegrünung für Gebäude mit Grundfläche größer 200 m², extensive Gras-Krautmischung mit mindestens 15 cm Gesamtaufbauhöhe und mindestens 10 Arten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtflächen an Straßeneinmündungen (Sichtdreieck)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

7840 — Flurstücksnummer

Wohngebäude

sonstige Gebäude

vorhandene Böschungen

Sportanlage

Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen

Nachrichtliche Übernahmen

Verluste von Flächen (Sandmagerrasen) nach § 13 d BayNatSchG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bollenacker"

Grenze der Bauverbotszone (20m) entlang der Staatsstraße 2309

Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Spessart"

Geltungsbereich der Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Biotopkomplex zwischen Obernauer Wald und Bollenwaldstraße vom 11.07.2000"

Bodenfunde

Für alle Erdarbeiten ist ein Antrag auf Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 7 BauGB erforderlich. Näheres unter Punkt 11 der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Festsetzungen durch Text

1. Einzelhandel
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig.

2. Altlasten
Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Oberflächenaufschlüsse nicht zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Baugrundstücke müssen mindestens 2000 m² groß sein.

4. Betriebsleiterwohnungen
Pro Betriebsgrundstück sind höchstens 2 Betriebsleiterwohnungen zulässig.

5. Sichtflächen
In Sichtflächen dürfen an Straßeneinmündungen (Sichtdreieck) Pflanzungen, Zäune oder andere Sichthindernisse die Höhe von 80 cm bezogen auf die Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

6. Oberflächenwasser
Das nicht behandlungsbedürftige, auf Privatgrund anfallende Oberflächenwasser, das nicht durch die Dachbegrünung zurückgehalten oder in Zisternen gespeichert und verbraucht wird, ist unter der Erde in den Bereich der Sandmagerrasenflächen zu leiten und dort auf den dafür besonders festgesetzten Flächen versickern zu lassen ohne dass die Sandmagerrasenfläche als oberste Schicht durchsickert wird.

7. Grünflächen

7.01 Private Grünstreifen entlang von Straßen und Wegen
Entlang der Erschließungsstraßen sind gärtnerisch gestaltete Grünstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m herzustellen. Entlang des Fuß- und Radweges sind gärtnerisch gestaltete Grünstreifen von mindestens 3m Breite herzustellen. Diese Grünstreifen sind zu bepflanzen oder einzusäen.
Die in den Pflanzzeichen festgesetzte Anpflanzung von Bäumen (Spitzahorn, Acer platanoides „Emerald Queen") sind in die Grünstreifen zu integrieren (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1).
In den Grünstreifen sind Zu- und Ausfahrten von und zu den Erschließungsstraßen bis maximal 10m Breite pro Grundstück zulässig .

7.02 Private Grünstreifen entlang von Baugrenzen
Auf den Baugrundstücken sind außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch gestaltete Grünstreifen herzustellen. Diese Grünstreifen sind zu bepflanzen oder einzusäen.

8. Planungen, Nutzungsreglungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.01 Anpflanzen von Bäumen in den Grünstreifen entlang der Straßen
Für die Anpflanzung der entlang der Straßen festgesetzten Bäume ist als Pflanzmaterial der Spitzahorn (Acer platanoides) der Sorte Emerald Queen und der Qualität H 3xv 18-20 vorzusehen (siehe auch 7.1).

8.02 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken
Pro 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der unter 8.3 aufgelisteten Art und Qualität zu pflanzen. Die Zahl der nach 8.1 zu pflanzenden Bäume wird dabei angerechnet. Die Wahl des Standortes dieser Laubbäume ist frei. Auf die Bestimmungen des bayerischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.

8.03 Anpflanzen von Bäumen in Hecken
Baumpflanzungen in Hecken sind in folgenden Arten und Qualitäten herzustellen:

Feldahorn	(Acer campestre)	Hei 2xv 150-200
Spitzahorn	(Acer platanoides)	H 3xv 16-18
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hei 2xv 150-200
Holzapfel	(Malus silvestris)	Hei 2xv 150-200
Vogelkirsche	(Prunus avium)	H 3xv 16-18
Traubeneiche	(Quercus petraea)	H 3xv 16-18
Stieleiche	(Quercus robur)	H 3xv 16-18
Winterlinde	(Tilia cordata)	H 3xv 16-18
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	H 3xv 16-18

8.04 Anpflanzen von Hecken

Heckenpflanzungen sind mit folgenden Arten und Qualitäten herzustellen:		
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	VSTR 3Tr 60-100
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)	VSTR 3Tr 60-100
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	VSTR 4Tr 60-100
Hasel	(Corylus avellana)	VSTR 4Tr 100-125
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	VSTR 3Tr 60-100
Liguster	(Ligustrum vulgare)	LHEI 3Tr 50-80
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	VSTR 3Tr 60-100
Schlehe	(Prunus spinosa)	VSTR 3Tr 60-100
Hundsrose	(Rosa canina)	VSTR 3Tr 60-100
Holunder	(Sambucus nigra)	VSTR 3Tr 60-100
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	VSTR 4Tr 60-100

8.05 Natürliche Sukzession von Hecken
Auf den mit dem Planzeichen „Natürliche Sukzession von Hecken" gekennzeichneten Flächen sind Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen in natürlicher Sukzession zu entwickeln. Sich eventuell einstellende fremde Gehölze wie z. B. Robinie oder Späte Traubenkirsche sind durch Pflegemaßnahmen zu entfernen.

8.06 Erhalten von Bäumen, Baumgruppen und Hecken
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu sichern und zu pflegen. Vorhandene Gebüsche und Hecken sind in festgesetzte Heckenpflanzungen zu integrieren.

8.07 Artenauswahl
Die festgesetzten Pflanzenarten beziehen sich auf die Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation und „alteingebürgerter" Kulturarten. Fremde Nadelgehölze, wie z. B. Thuja und Scheinzypressen sollen in den festgesetzten Hecken, in den Grünstreifen entlang von Straßen und Wegen sowie entlang von Baugrenzen nicht verwendet werden.

8.08 Pflanzabstände
Die Pflanzabstände in den als anzupflanzen festgesetzten Hecken betragen 1,0 bis 1,5m. Neue Baumstandorte müssen mindestens 9m² unversiegelte Baumscheibenfläche aufweisen.

8.09 Entwicklung von Sandmagerrasen
Auf den für die Entwicklung von Sandmagerrasen festgesetzten Flächen sind durch Abtrag des Oberbodens bzw. Auffüllen von geeignetem kiesig-sandigem Boden mit mindestens 50 cm Schichtdicke Sandmagerrasen zu entwickeln 4 und zu erhalten.

8.10 Entwicklung von Wildkrautsäumen und Ruderalfluren
Auf den für die Entwicklung von Wildkrautsäumen und Ruderalfluren festgesetzten Flächen sind durch extensive Pflege Wildkrautsäume und Ruderalfluren zu entwickeln und zu erhalten.

8.11 Strukturanreicherungsmaßnahmen
Die Qualität von Sandmagerrasen, Wildkrautsäumen und Ruderalfluren ist durch strukturanreichernde Maßnahmen, z.B. das Herstellen einzelner Totholz- und Lesesteinhaufen zu steigern.

8.12 Abschirmung der Sandmagerrasen durch Bodenmodellierung
Die Sandmagerrasenflächen sind durch eine bis zu 3m hohe Bodenmodellierung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Bewuchs aus Wildkrautsäumen und Ruderalfluren gegen die Staatsstraße abzuschirmen. Bei der Höhenfestlegung dieser Bodenmodellierungen sind die freizuhaltenden Sichtflächen an Straßeneinmündungen zu berücksichtigen.

8.13 Herstellen einer Steilböschung
Angrenzend an die benachbarte Kiesgrube ist eine Steilböschung aus bindigem, für die Herstellung von Niströhren für die Uferschwalben geeignetem Material in einer Böschungsneigung von ca. 1:0,5 und einer Höhe von ca. 5m herzustellen. Oberhalb und unterhalb der Steilböschung sind mindestens 5m breite, mit Wildkrautsäumen und Ruderalfluren bewachsene Streifen zum dauerhaften Unterhalt der Steilböschung herzustellen.

8.14 Dachbegrünung
Gebäude mit einer Grundfläche von größer als 200m² sind mineiner Dachbegrünung aus einer extensiven Gras-Kraut-Mischung mindestens 15 cm Gesamtaufbauhöhe u. mind. 10 unterschiedlichen Pflanzenarten herzustellen.

9. Erhaltungsgebot
Sämtl. Pflanzungen sind vom Grundeigentümer ordnungsgem. im Wuchs zu fördern, zu pflegen u. vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

10. Vollzugsfrist
Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen zu vollziehen und nachzuweisen.

11. Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Bitumen, Pflaster und Plattenbelag mit geringen Fugenanteil) ist möglichst zu vermeiden. Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und für die Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen geeignete Flächen) sind mit versickerungsfähigen Belägen zu erstellen (Pflaster mit Splittfugen oder Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrasen u. Ä.).

12. Zuordnung des Baugebietes zu Ausgleichsmaßnahmen gem. Art. 6a BayNatSchG
Die öffentlichen Grünflächen und die dort festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den Baugrundstücken zugeordnet.
Den Baugrundstücken wird außerdem gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die im Stadtgebiet liegende Ausgleichsmaßnahme „Ökokontofläche Neurod" zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme „Ökokontofläche Neurod" umfasst insgesamt 3.459.229 Punkte. Hiervon wird diesem Bebauungsplan ein Anteil von 464.707 Punkten zugeordnet.

Empfehlungen

1. Die Begrünung von Gebäudefassaden mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungegliederte Fassadenflächen.
2. Die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen für Gartenbewässerung, Toilette-spülung und andere geeignete Verwendungszwecke wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerische Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 21.10.2003
STADT ASCHAFFENBURG

gezeichnet Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 15.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. §3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 04.09.1998 in der Zeit vom 12.10.1998 bis 02.11.1998 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.1998 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 04.09.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 20.11.1998.

Der Bebauungsplanentwurf vom 22.08.2001 wurde mit Begründungsentwurf vom 22.08.2001 in der Zeit vom 17.12.2001 bis einschließlich 25.01.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und ergänzt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 10.04.2003 wurde mit Begründungsentwurf i. d. F. vom 10.04.2003 in der Zeit vom 21.07.2003 bis 04.08.2003 mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, erneut öffentlich ausgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 20.10.2003 den Bebauungsplan i. d. F. vom 10.04.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 10.04.2003 gebilligt.

Aschaffenburg, 21.10.2003
STADT ASCHAFFENBURG

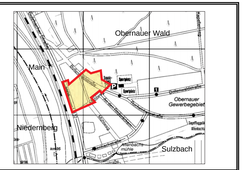
gezeichnet Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 24.10.2003 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 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, 27.10.2003
STADT ASCHAFFENBURG

gezeichnet Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan „Röderäcker" für das Gebiet zwischen Mühlweg, Kiesgrube, Staatsstraße 2309, Grundstück Fl.Nr. 8026 (einschließlich), Bollenwaldstraße und Vereinsheim des Tennisclubs Obernau

Stadtentwicklungsreferat	Stadtplanungsamt
Keßler	Brendler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Sommer	10.04.2003		1 : 500	**25/12**

Stadt Aschaffenburg
- Stadtplanungsamt -
6/61 - so-ri

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet Röderäcker zwischen Mühlweg, Kiesgrube, Staatsstraße 2309, Grundstück Fl.Nr. 8026 (einschließlich), Bollenwaldstraße und Vereinsheim des Tennisclubs Obernau (Nr. 25/12)

1. Planungsanlass

In der Stadt Aschaffenburg herrscht ein Mangel an Bauland für kleinere Gewerbebetriebe. Durch Umwandlung ehemals militärisch genutzter Flächen allein kann dieser Mangel jedoch nicht behoben werden, da insbesondere mittelständische und handwerkliche Gewerbebetriebe kleinere Betriebsgrundstücke an stadtteilbezogenen Standorten benötigen.

Der Flächennutzungsplan 1987 sieht im Stadtteil Obernau langfristig ein größeres Gewerbegebiet im Obernauer Mainbogen vor.

Die Planverfahren, die Baulandumlegung und die Erschließung für die ca. 42 ha große Fläche im Obernauer Mainbogen werden jedoch voraussichtlich größere Zeitspannen in Anspruch nehmen. Insbesondere die noch nicht gelösten Fragen des Immissionsschutzes und der Lufthygiene an diesem schwierigen Standort werden voraussichtlich ein mögliches künftiges Bebauungsplanverfahren erschweren und verzögern.

Da im Stadtteil Obernau jedoch bereits das ca. 35 ha große Gewerbegebiet Bollenwald besteht, das sich an seiner nur einseitig bebauten, bestehenden Randerschließungsstraße ohne hohen Kostenaufwand erweitern lässt, sollen zwischen diesem Gewerbegebiet und der Staatsstraße 2309 verkehrsgünstig gelegene Flächen als gewerbliches Bauland bereitgestellt werden.

Der Geltungsbereich des dortigen Bebauungsplan „Bollenäcker" erstreckt sich zwar bereits heute über einen Großteil der bereits durch Bebauungsplan abgedeckten Flächen, er setzt dort jedoch lediglich Flächen für die Landwirtschaft bzw. zu rekultivierenden Flächen fest.

Auf der Grundlage der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 1987 lässt sich der Bebauungsplan zu Gunsten einer Gewerbenutzung ändern und erweitern.

2. Einordnung in die Landesplanung

Das Plangebiet liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Aschaffenburg - Miltenberg (Landesentwicklungsprogramm Bayern der Bayerischen Staatsregierung von 1994, Strukturkarte Anhang 12 c) und zugleich im Stadtumlandbereich des Verdichtungsraumes Aschaffenburg. Der Bebauungsplan verfolgt vor allem zwei Ziele:

1. soll das Gewerbegebiet Bollenwald bis an die Staatsstraße 2309 heran erweitert werden und

2. sollen die verbleibenden Landschaftsteile zwischen dem Gewerbegebiet Bollenwald und der Ortslage von Obernau bzw. zwischen dem Gewerbegebiet Bollenwald und dem Gewerbegebiet Sulzbach von Erschließungsstraßen und von Bebauung freigehalten werden und, soweit sie Biotopcharakter aufweisen, geschützt, gepflegt und weiterentwickelt wer-

den.
Der Bebauungsplan sieht eine Unterbrechung der Bollenwaldstraße vor. Damit wird der verbleibende Landschaftsteil zwischen der Ortslage von Obernau und dem Bollenwaldgebiet vom Verkehr entlastet und die bisher statt gehabte ungeordnete Bauentwicklung im Schutzgebiet des Naturparks Spessart eingedämmt.

Damit werden zwei allgemeine Anforderungen an Entwicklungsachsen in Verdichtungsräumen erfüllt:

In Abstimmung mit den Belangen gesunder Umweltbedingungen wird eine weitere Verdichtung (wohnortnaher) Arbeitsstätten angestrebt (Ziele A IV, 2.4 und B V) und zwischen den Siedlungseinheiten Obernau, Gewerbegebiet Bollenwald und Sulzbach werden ausreichende Freiflächen erhalten (Ziel A IV 2.3).

Beide Ziele des Bebauungsplanes entsprechen überdies auch dem Ziel B IV 1.1.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern:

„Die Abbaugebiete sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden. [...]

Es soll darauf hingewirkt werden, dass nach Beendigung des Abbaus möglichst eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht wird und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Geeignete Abbaugebiete sollen für die Ergänzung von Biotopverbundsystemen zur Verfügung gestellt werden."

3. Einordnung in die Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan für die Region 1 Bayerischer Untermain vom 29.03.1985 liegt das Plangebiet an der Grenze des (möglichen) Oberzentrums Aschaffenburg zum Unterzentrum Sulzbach - Niedernberg. Der Regionalplan ist in diesem Punkt bereits überholt, da nach der letzten Festschreibung des LEP Bayern Aschaffenburg als Oberzentrum eingestuft wird.

Auch der Regionalplan enthält, wie schon das Landesentwicklungsprogramm die überregionale Entwicklungsachse Aschaffenburg - Miltenberg - Amorbach, in der das Plangebiet liegt. Die Karte 2 „Siedlung und Versorgung" stellt im Plangebiet in verallgemeinernder Weise ein Gewerbegebiet dar, das an die Staatsstraße 2309 und an das Gewerbegebiet des Marktes Sulzbach anschließt. Der Bebauungsplan entspricht weitgehend dieser Darstellung.

Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Sand- und Kiesabbau ist im gesamten Bereich zwischen Sulzbach und Obernau nicht dargestellt. Die für den Kiesabbau in Frage kommende Fläche wäre mit weniger als 10 ha Größe dafür auch zu klein. Den Belangen der Rohstoffgewinnung wurde im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Bollenäcker durch die Genehmigung einer Bauschutt-Recyclinganlage bereits Rechnung getragen. Hier werden Ersatzbaustoffe für den Straßenbau gewonnen.

Die Karte 3 „Landschaft und Erholung" stellt das bis ins Plangebiet reichende landschaftliche Vorbehaltsgebiet zeichnerisch verbindlich dar. Die Grenzen der Schutzzone des Naturparks Spessart ist im Regionalplan unter „bestehende Festsetzungen" dargestellt. Der Entwurf zum Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzung nachrichtlich. Im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes setzt der Bebauungsplanentwurf auf einer kleineren Fläche zwar Gewerbegebiet fest, die Fläche wird jedoch von den benachbarten Sportflächen vom eigentlichen Vorbehaltsgebiet abgetrennt.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den im Jahr 1997 der Flächennutzungsplan geändert wurde. Dort ist es wie folgt dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche (ca. 3/4 des Geltungsbereiches).
- Erholungswald (geringe Flächenanteile im Bereich zwischen der Bollenwaldstraße und dem Vereinsheim des Tennisclubs Obernau).
- Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 1/4 des Geltungsbereiches).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch folgende nachrichtliche Übernahmen ergänzt:

- Kartierte Streuobstwiesen
- Flächen nach § 6d bzw. 13 d des Bayerischen Naturschutzgesetzes
- Grenze der Schutzzone des Naturparks Spessart.

Der Bebauungsplan zeichnet die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellengenau nach sondern übernimmt nur summarisch dessen Darstellungen. Da Flächennutzungspläne nicht parzellengenau gemeint sind, ist ein Bebauungsplan auch dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, wenn er nicht genau deckungsgleich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist.

In vorliegendem Entwurf hat die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dazu geführt, dass

1. der schmale Streifen Grünfläche zwischen den gewerblichen Bauflächen und der St 2309 aus Gründen des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches und den Erfordernissen der Schmutzwasserbeseitigung und der Regenwasserversickerung verbreitert wurde,
2. eine kleine Fläche Erholungswaldes, die wegen ihrer besonderen Lage zwischen dem Vereinsheim des Tennisclubs Obernau und der Bollenwaldstraße nur geringen Erholungswert hat, als Gewerbegebiet festgesetzt worden ist, um hier die alte Erschließungsstraße abzukoppeln und den Naturpark Spessart von den Emissionen des Straßenverkehrs zu entlasten.
3. die als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Fläche im Bereich des Biotopes Nr. 163 (13d-Flächen) mit einer gewerblichen Baufläche „vertauscht" wurde, weil es wohl möglich ist, neue 13d-Flächen zu schaffen bzw. Silbergrasfluren zu verpflanzen aber unüberwindliche Schwierigkeiten bereitet, der auf den „gewerblichen Bauflächen" bestehenden Uferschwalbenkolonie eine entfernter liegende Ersatzfläche zu schaffen.
   Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und die damit einhergehenden Abweichungen sind somit Folge der Plananpassung an die Erfordernisse des Natur- und Artenschutzes sowie des Umweltschutzes (Regenwasserversickerung etc.).
   Die Darstellung „Geplante unterirdische Hauptabwasserleitung" wurde als Festsetzung und die nachrichtliche Übernahme „Grenze der Schutzzone des Naturparks Spessart" wurde als eine solche in den Bebauungsplan eingetragen.

Der südliche Randbereich des Plangebiets liegt bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, nämlich dem des Bebauungsplanes Bollenäcker. Dieser Plan setzt im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 7856 und 7876/1 im Bereich der 13d-Flächen Lagerplatz fest. Im übrigen Bereich in dem die Uferschwalbenkolonie besteht, ist eine Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen „Kiesgrubengelände" festgesetzt.
Laut den textlichen Festsetzungen darf dieses Kiesgrubengelände grundsätzlich wieder verfüllt werden. Von dieser Festsetzung hat der Grundstückseigentümer bereits Gebrauch gemacht. Es wurden Auffüllungen vorgenommen.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt ca. 6 km südlich des Stadtzentrums im Maintal zwischen dem Main und den Ausläufern des Spessarts. Es wird im Westen durch die Eisenbahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg und durch die Staatsstraße 2309, im Süden durch eine weitestgehend ausgebeutete Kiesgrube und im Osten durch das Gewerbegebiet Bollenäcker bzw. die Vereinsflächen der Obernauer Sportvereine begrenzt. Nach Norden hin grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Das Plangebiet selbst besteht aus einer von Nordosten nach Südwesten geneigten Hochtrasse des Maintales, die im südlichen Bereich in ihrer Oberflächenbeschaffenheit durch den Kiesabbau stark verändert worden ist. Näheres ist in beiliegendem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan nachzulesen.
Im gesamten Plangebiet bestehen keine Gebäude. An baulichen Anlagen sind lediglich die St 2309, die Bollenwaldstraße und der Mühlweg sowie ein zwar befestigter aber nicht versiegelter Feldweg zu nennen, der eine dreieckige Fläche zwischen dem Mühlweg und der Bollenwaldstraße nach Westen hin abgrenzt. Teile des Plangebietes sind durch den Mühlweg zwar erschlossen, sie haben jedoch kein Baurecht, weil sie entweder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bollenäcker und damit im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen oder weil im Bebauungsplan Bollenäcker keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind. Die Verkehrsanbindung an die St 2309 erfolgt über die Altenbachstraße oder über den asphaltierten Feldweg, der in einem verkehrs- und sicherheitstechnisch problematischen spitzen Winkel ohne Abbiegespuren kurz vor dem Bahnübergang in die St 2309 einmündet. Eine dritte Zufahrtsmöglichkeit besteht in dem Feldweg, der etwa in Höhe der Eisenbahnbrücke am sogenannten Scheitplatz oder auch Holzplatz in die St 2309 einmündet.
Das Gebiet lässt sich bis auf Flächenanteile, die direkt an der St 2309 liegen und teilweise auch in der Bauverbotszone entlang der St 2309 liegen, über den Mühlweg und das Abwasserpumpwerk in der Altenbachstraße 6, 7 und 8 (siehe Anlage) in das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „AMME" entwässern.

6. Städtebauliche Ziele

Die Stadt Aschaffenburg möchte durch eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes Bollenäcker nach Westen in Richtung auf die Staatsstraße 2309 für die im Stadtteil ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe Ansiedlungsflächen schaffen, um die Existenz dieser Betriebe auf gut erschlossenen Gewerbegrundstücken langfristig zu sichern und um städtebauliche Spannungen zwischen den Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung bzw. den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes abzubauen (vor allem Zimmereibetriebe, Gerüstbaubetriebe, Mutterboden- und Bauschuttrecycling etc.). Zudem soll durch die Abkoppelung der langen Zufahrt zum Gewerbegebiet Bollenäcker, die derzeit noch über die Bollenwaldstraße verläuft, die gefährliche Situation an der Einmündung Bollenwaldstraße / St 2309 entschärft werden. Stattdessen soll das Obernauer Gewerbe- und Industriegebiet eine zweite, jedoch wesentlich kürzere Anbindung an die St 2309 erhalten. Die Entlastung der Freiflächen zwischen der bewohnten Ortslage von Obernau und dem Obernauer Gewerbe- und Industriegebiet von Straßenverkehr soll den Randbereich der Schutzzone des Naturparks Spessart mit seinen wertvollen Biotopstrukturen (vor allem Streuobst) aufwerten und die Ursachen zu der dort erkennbaren ungeordneten Siedlungsentwicklung im Außenbereich entlang der Bollenwaldstraße beseitigen helfen.
Die Erschließung von bereits bestehenden gewerblichen Anwesen entlang der Bollenwaldstraße kann, soweit diese Anwesen im Außenbereich Bestandsschutz genießen, wie die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke über die Feldwegzufahrt am Scheitplatz erfolgen. Durch die Ausformung eines klar definierten Ortsrandes am Obernauer Gewerbegebiet gegenüber der verbleibenden Grün- und Freiflächenzäsur soll einer weiteren baulichen Außenbereichsnutzung zwischen Obernau und dem Gewerbegebiet Obernau entgegengewirkt werden. Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes entlang der neuen Zufahrt soll durch Bepflanzung gut in das Landschaftsbild eingebunden werden, was beim bisherigen Übergang des Gewerbegebietes in die offene Landschaft wegen der vorhandenen Stra-

ßenflächen (Mühlweg, Bollenwaldstraße) nicht gegeben ist. Näheres ist dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung, um stadtteilbezogene Gewerbebetriebe anzusiedeln, die wegen ihrer hohen Lärm- und sonstigen Emissionen in anderen als Industriegebieten nicht zulässig sind.
- Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung, um zwischen der geplanten Industrienutzung und den vorhandenen, zum Teil mit mehreren Betriebswohnungen ausgestatteten Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Bollenäcker bzw. den Sportflächen, dem Erholungswald und den geschützten Landschaftsbestandteilen eine Pufferzone vorzusehen.
- Industriegebiet / Lagerplatz, um auch solche Grundstücke einer industriellen oder gewerblichen Nutzung außerhalb von Betriebsgebäuden zuzuführen, die nicht mehr über das Kanalsystem entwässert werden können.
- Öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um schützenswerte Biotope zu erhalten, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und um das im Gewerbegebiet anfallende Regenwasser versickern zu lassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde auf eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 und eine Geschosszahl von max. 2 Vollgeschossen festgelegt, um eine Angleichung an das Erscheinungsbild des angrenzenden Gewerbegebietes Bollenäcker zu erzielen, die vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen optimal auszunutzen und den Land- und Flächenverbrauch zu minimieren. Die Festlegung einer Firsthöhe von max. 8 m dient einer guten Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild.

7.3 Überbaubare Flächen / Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden aus Gründen einer guten Straßengestaltung und Einbindung ins Landschaftsbild nicht bis an die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangeführt. Eine Freifläche von mindestens 5 m bis zur Gehsteigkante wurde durchwegs vorgeschrieben. Eingeschränkt werden die überbaubaren Flächen außerdem noch durch die geringere Tragfähigkeit von vorgesehenen Geländeauffüllungen und durch die eingeschränkte Entwässerbarkeit von Gebäuden westlich des letzten möglichen Kanalschachtes.
Um Grenzanbauten bei gegenseitigem Einvernehmen der Nachbarn zuzulassen, wurde weder die offene noch die geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei gegenseitigem Grenzanbau können die in Gewerbegebieten städtebaulich meist unbefriedigend gestalteten Nutzungen der Abstandsflächen reduziert werden.

7.4 Örtliche Verkehrsflächen

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde im Bereich der Bollenwaldstraße eine ca. 90 m² große Straßenfläche nicht, wie ursprünglich geplant, für Spiel- und Sportanlagen vorgesehen, sondern sie soll wegen der dort vorhandenen Leitungsschieber öffentliche Straßenfläche bleiben. Die Änderung wurde auch in der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Der Ausgleichsbedarf hat sich dabei geringfügig um

1262 Punkte erhöht. Im übrigen wird bezüglich der Verkehrsflächen auf Punkt 6. Hingewiesen.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Gewerbe- und Industriegrundstücke

8.1.1	Bauflächen				
	GE-Gebiet	ca. 11.300 m²			
	Gi-Gebiet	ca. 19.500 m²			
	Bauflächen insgesamt		ca.	30.800 m²	
8.1.2	Lagerplätze		ca.	6.600 m²	
8.1	Gewerbe- und Industriegrundstücke insgesamt				ca. 37.400 m²
8.2	Sportanlagen				ca. 200 m²
8.3	Verkehrsflächen				
8.3.1	Überörtlicher Verkehr (St 2309)		ca.	2.400 m²	
8.3.2	Erschließungsstraßen		ca.	2.700 m²	
8.3.3	Fuß- und Radwege		ca.	500 m²	
8.3	Verkehrsflächen insgesamt:				ca. 5.600 m²
8.4	Öffentliche Grünflächen				ca. 14.700 m²
8.0	**Gesamtes Plangebiet**				**ca. 57.900 m²**

9. Hauptverkehrsstraßen und Erschließung

Durch Planungen des Marktes Sulzbach konnte der Verlauf der St 2309 im Bereich der Ortsumgehung Sulzbach und insbesondere der Anschluss an die bestehende Straßentrasse auf Aschaffenburger Gemarkung näher bestimmt werden.

Die St 2309 soll nach diesen Planungen nicht, wie bisher vorgesehen, die Gemarkungsgrenze am Mainufer überschreiten, sondern ungefähr an der Stelle, an der schon heute die Straße den Altenbach und damit die Gemarkungsgrenze überquert.
Die Unterquerung der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg soll dabei ganz auf die Sulzbacher Gemarkung in den Bereich nördlich des Sulzbacher Bahnhofs zu liegen kommen. Durch diese Planung kann auf der Obernauer Gemarkung die alte Straßentrasse weitgehend beibehalten werden, was die im Flächennutzungsplan 1987 dargestellte flächenverbrauchende Verknüpfung der alten Trasse der St 2309 mit der neuen Trasse der St 2309 und ein dabei auch vorgesehen gewesenes zusätzliches Brückenbauwerk entbehrlich macht.

Die so gewonnene Fläche kann genutzt werden, um das Gewerbegebiet Bollenwald nördlich der Kiesgrube so nahe als möglich an die St 2309 heranzuführen und dort ein zweites Mal anzubinden. Hierfür ist auf der St 2309 eine richtliniengerechte Linksabbiegespur erforderlich. Der entsprechende Abschnitt der St 2309 wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Zum Bau dieser Linksabbiegespur ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Freistaat Bayern vorgesehen.

10. Grünordnung

Dem Bebauungsplan ist als Beiplan ein Grünordnungsplan / Maßnahmenplan angefügt (siehe auch die Anlagen). Bis auf einige Ausnahmen wurden die in diesem Maßnahmenplan als

„Festsetzungen" bezeichneten Planinhalte in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes übernommen.
Im Bereich der Flächen, auf denen Magerrasen entwickelt werden soll, muss die Regenwasserversickerung in unterirdischen Sickergräben geschehen. Dachwässer dürfen also nicht durch die Magerrasenschicht hindurchsickern, damit eine Nährstoffanreicherung vermieden wird. (Im Maßnahmenplan der Anlage unter den Nrn. 28 und 29).
Die zu erwartenden Veränderungen der natürlichen Grundlagen wurden nach dem „Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg zur Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft", Stand: Juli 1999 bewertet.
Wegen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die auf Privatgrundstücken vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden den Baugrundstücken zugeordnet. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, soll zusätzlich der noch fehlende Ausgleich in Höhe von 464707 Punkten dem Öko-Konto angelastet werden, für das im Bereich „Neurod" in der Gemarkung Schweinheim durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen aufgewertet werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und der Ausgleichsmaßnahmen auf Öko-Konto-Flächen zu den Baugrundstücken soll die rechtliche Grundlage für die satzungsgemäße Erstattung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahme durch die begünstigten Grundeigentümer schaffen. Auf die Bestimmungen der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§135a – 135c BauGB (amtlich bekannt gemacht am 02.03.2001) wird hingewiesen. Bezüglich der Berechnung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich und Ersatz gem. Bayer. Naturschutzgesetzes wird auf den in der Anlage beigefügten Erläuterungsbericht vom 18.08.2001 hingewiesen.
Infolge der Planänderung unter Punkt 7.4 wurde für 90m² Straßenfläche anstatt Grünfläche die Zuordnung einer um 1262 Punkte höheren Punktzahl aus dem Öko-Konto erforderlich, als in den der Bilanzierung ursprünglich vorgesehen (464707) (siehe Festsetzung Nr. 12 im B-Plan).

11. Schutz von vermuteten Bodendenkmälern

Im Plangebiet wird das Vorhandensein von Bodendenkmälern vermutet. Für die Durchführung von Bodeneingriffen im betreffenden Gelände ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Dies gilt auch für alle Erdarbeiten, die im Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Vor Durchführung von Bodeneingriffen ist ein beurteilungsreifer Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG zu stellen, in dem der Antragsteller die Denkmalverträglichkeit nachzuweisen hat. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann nur bei ausreichender Denkmalverträglichkeit erteilt werden.

Eine Denkmalverträglichkeit der geplanten Maßnahmen und damit die Baureife ist nur durch eine vorherige sachgerechte Prospektion und ggf. durch archäologische Ausgrabung zur Dokumentation und Bergung der Bodendenkmäler herstellbar. Die Verantwortung für die Kosten dieser Prospektionen, Grabungen und Dokumentationen sowie aller damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen ergibt sich aus der Verantwortung des Veranlassers für den Antrag und liegt somit beim Träger des Vorhabens. Nur mit dieser gesetzlichen Kostentragungspflicht kann die gesetzliche Vorgabe der formellen und materiellen Denkmalverträglichkeit erfüllt werden.

12. Versorgung des Plangebietes

Die vorhandenen Versorgungsleistungen im Plangebiet werden entsprechend dem zusätzlichen Bedarf ergänzt und den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Im Bereich der geplanten Verbindungsstraße zur Staatsstraße 2309 wird eine Transformatorenstation erforderlich. Die erforderlichen Flächen für diese Transformatorenstation wer-

den im Rahmen der Baulandumlegung bereitgestellt.

13. Überschläglich ermittelte Kosten und Finanzierung

a) Straßen und Wege	ca.	400.000 DM
b) Straßenrückbau	ca.	20.000 DM
c) Abwasserkanal	ca.	250.000 DM
d) Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	ca.	227.400 DM
e) Wasserversorgung	ca.	70.000 DM
f) Gasversorgung	ca.	50.000 DM
Gesamtkosten	**ca.**	**1.017.400 DM**

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Aschaffenburg, den 10.04.2003
Stadtplanungsamt,
Sachgebiet Stadtentwicklung

Kleinerüschkamp

Aufgestellt:

Hans Sommer

Ergänzt in Punkt 9, letzter Absatz, Sätze 2 – 4 am 27.08.2003.

Anlagen

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Röderäcker vom 13.08.2001 bestehend aus:
  Blatt 1 „Biotoptypen Bestand"
  Blatt 2 „Schutzgüter"
  Blatt 3 „Maßnahmenplan"
- Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan mit einer Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen