



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der Baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Staatsstraße 2309

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünflächen

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

zu pflanzende Bäume

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Firstichtung

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Festsetzungen durch Text

1. Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayer. Bauordnung sind, sowie Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nicht höher sein als 1,30 m

3. Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten und Gauben sind nicht zulässig.

4. Gesimserhöhungen

Gesimserhöhungen dürfen das Maß von 50 cm, gemessen im Dachgeschoss von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante des Sparrens in Verlängerung der Fassade, nicht überschreiten.

5. Freiflächen

Pro 200 m² Grundstücksfreifläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Vorgärten dürfen nur dort befestigt werden, wo der direkte Zugang zum Haus und die direkte Zufahrt zur Garage verläuft. Stellplätze in den Vorgärten sind nicht zulässig.

6. Pflanzgebot

An den Stellen, die durch Planzeichen festgesetzt sind, müssen hochstämmige Laubbäume der folgenden Arten gepflanzt werden: Felsenbirne (*Pyrus calleryana* „Chantileer“), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus inermis*). Die Setzlinge müssen einen Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm haben. Die Pflanzgebote sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren als Auflage und Bedingung im jeweiligen Baugenehmigungsbescheid zu vollziehen.

7. Schallschutz

Außenwände, Dachflächen und Fenster sind in ihrem konstruktiven Aufbau so auszuführen, dass der erforderliche Lärmschutz gewährleistet ist. Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

Hinweise

Ortsdurchfahrtsgrenze der Staatsstraße 2309

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsteil“ (Nr. 26/1) außerhalb des Änderungsbereiches

Verfahrensvermerke

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und 4, § 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 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 26.01.2004
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.03.1991 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am 28.03.1991 / 30.03.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. §3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung und -erweiterung vom 18.02.1991 in der Zeit vom 03.04.1991 bis 26.04.1991 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.1991 auf Grundlage des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung und -erweiterung vom 18.02.1991 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.11.1991.

Der Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vom 13.02.1992 wurde mit Begründungsentwurf vom 11.02.1992 in der Zeit vom 21.04.1992 bis einschließlich 22.05.1992 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 10./11.04.1992.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 15.12.2003 die Änderung des Bebauungsplanes vom 18.02.1991 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 10.11.2003 gebilligt.

Aschaffenburg, 26.01.2004
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

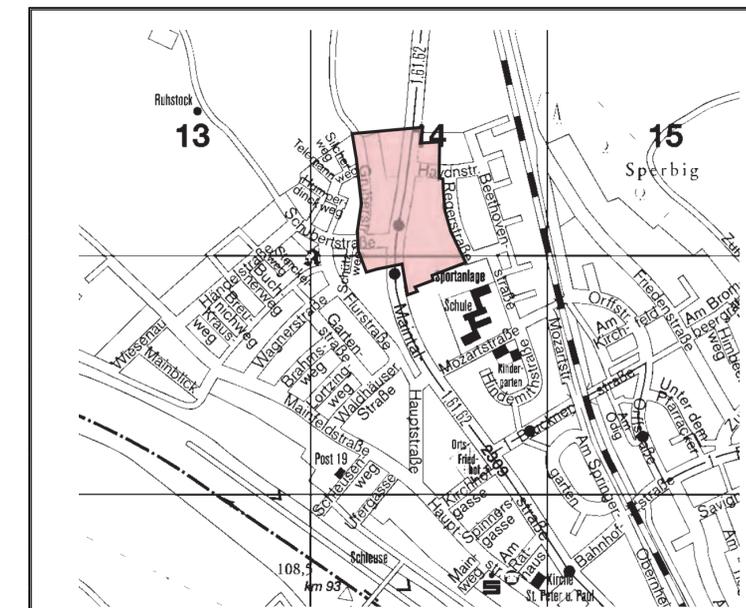
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 30.01.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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, 30.01.2004
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsteil“ (Nr.26/1) im Bereich zwischen Grundstück Fl.Nr. 5000/71 (ausschließlich), Regerstraße, Schulgebäude, den Grundstücken Fl.Nr. 1000/119 und 1000/120 (ausschließlich) sowie die Erweiterung seines Geltungsbereiches um die Grundstücke FL.Nr. 4184-4193

Stadtentwicklungsreferat

Stadtplanungsamt

Keßler

Brendler

Sachbearbeiter

Datum

Geändert

Maßstab

B-Plan

Sommer,Lingk

18.02.1991

1:1000

26/1

BEGRÜNDUNGSENTWURF

zur Änderung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsteil“ (Nr. 26/1) im Bereich zwischen Grundstück Flst.Nr. 5000/71 (ausschließlich), Regerstraße, Schulgelände, den Grundstücken Flst.Nrn. 1000/119 und 1000/120 (ausschließlich) sowie die Erweiterung seines Geltungsbereiches um die Grundstücke Flst.Nrn. 4184 – 4193

1. Plangebiet und städtebauliche Situation

Das 2,7 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ende des Stadtteils Obernau, ist vollständig erschlossen und bereits zu mehr als der Hälfte bebaut. Die Staatsstraße 2309 durchschneidet das Plangebiet in nord-südlicher Richtung. Das Gelände ist eben. Der Ergänzungsbereich umfasst ca. einen halben Hektar.

Östlich der Staatsstraße 2309 besteht eine Schreinerei. Westlich davon ein ehemaliger Bauernhof, der zurzeit einem Fuhrunternehmer als Betriebsgelände und als Garage dient.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan 1987 der Stadt Aschaffenburg stellt das Plangebiet seit seiner 18. Änderung (Rechtswirksamkeit: 22.11.1999) als „gemischte Bauflächen“ dar.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 18.03.1991 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördlicher Ortsteil“ (Nr. 26/1) im oben angegebenen Bereich zu ändern und zu erweitern.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Planung

Zur Zeit der Aufstellung des bisher noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlicher Ortsteil“ (Nr. 26/1) lag sein Geltungsbereich noch im Außenbereich. Daher wurden seinerzeit die Baugrenzen gemäß BayStrWG so gezogen, dass zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2309 mit der Bebauung einen Abstand (Vorgarten) von 20 m eingehalten wird.

Es liegt von Seiten der Anlieger der Wunsch vor, näher an die Straße heranzubauen. Im Rahmen von Befreiungen wurde seit Verfahrensbeginn bereits bei drei Bauvorhaben die vordere Baugrenze überschritten. Die Verwaltung hält ein Heranrücken an die Straße nicht allein für vertretbar, sondern auch für sinnvoll, da nur auf diese Weise ein

innerörtlicher Straßenraum entstehen und der baulich zersplitterte Ortseingang zu einer räumlichen Einheit entwickelt werden kann. Ein Vorgarten von mindestens 7 m Tiefe sollte jedoch als Grünstreifen verbleiben. Als zu pflanzen festgesetzte hochstämmige Laubbäume im Bereich der Vorgärten sollen der Straße künftig ein alleeartiges Erscheinungsbild geben. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert beibehalten. Ein Teil des Vorgartengrüns (in einer Tiefe von 13 m) wird lediglich in den lärmabgewandten Gartenbereich hinter den Häusern verlagert.

Die Umgebung eines damals schon vorhandenen Aussiedlerhofes (Gruberstraße 9 und 9 a) wurde zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Anregung des Amtes für Landwirtschaft aus dem Geltungsbereich herausgelassen, da eine Beeinträchtigung des damaligen landwirtschaftlichen Betriebes befürchtet wurde. Auf dem Aussiedlerhof wird heute jedoch keine Landwirtschaft mehr betrieben. Die von den Eigentümern angestrebte Ausweitung der Wohnnutzung soll durch Aufnahme des ehemaligen Bauernhofes in den Geltungsbereich des Planes ermöglicht werden. Dadurch kann neues Wohnbauland geschaffen werden.

Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung soll der neue Ortsrand von Obernau klarere Konturen erhalten und für den Autofahrer deutlicher wahrnehmbar sein. Insbesondere in diesem Bereich sollen früher landwirtschaftlich genutzte Flächen für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

Die Entfernung des Erweiterungsbereiches zu den öffentlichen Einrichtungen beträgt:

Kirche	800 m
Schule und Kindergarten	400 m
Kinderspielplatz	200 m
Stadtzentrum	6 km
Einkaufsmarkt	100 m

4. Planungskonzept und Neubebauung

Im eigentlichen Änderungsbereich wurden die Festsetzungen im allgemeinen beibehalten. Lediglich die Baugrenzen wurden verändert. Sie wurden sowohl auf die bereits vorhandene Bebauung abgestimmt als auch dem Planungsziele angeglichen, nachdem die Häuserfront näher an die Straße heranrücken soll. Als Ausgleich für die kleineren Vorgärten sollen hochstämmige, großkronige Bäume die Staatsstraße alleearartig säumen. Im Erweiterungsbereich ist die Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude für Wohnzwecke vorgesehen. Entlang der Gruberstraße und der Maintalstraße ist in der Gebietskategorie WA „Allgemeines Wohngebiet“ eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise geplant. Hier können etwa 10 Wohnhäuser mit ca. 20 Wohnungen neu entstehen.

Die Firstrichtungen verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen.

Bei der Grundflächenzahl wurde die nach BauNVO höchst zulässige Zahl von 0,4 gewählt. Die Geschossflächenzahl beträgt wegen der verhältnismäßig tiefen Grundstücke nur 0,5.

Die 7 m tiefen Vorgärten beiderseits der Staatsstraße sind als private Grünflächen festgesetzt. Ein Pflanzgebot für großkronige, hochstämmige Laubbäume soll der Straße einen alleeartigen Charakter geben.

5. Immissionsschutz

Lärmemissionen der St 2309
(Berechnung nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987)

5.1 Annahmen

Prognosebelastung im Jahr 2000:	15.654 Kfz/24h
Straßenoberfläche:	Asphaltbeton
Verkehrsgeschwindigkeit:	50 km/h
Lkw-Anteil:	tagsüber 20% nachts 10%

5.2 Errechnung des Mittelungspegels L_m (25) entlang der St 2309

Stündliche Verkehrsbelastung (Tabelle 6):	
tagsüber:	939,24 Kfz
nachts:	125,23 Kfz

Mittelungspegel L_m (25) (Bild 3)	
tagsüber:	71,25 dB(A)
nachts:	60,50 dB(A)

5.3 Beurteilungspegel L_m an der Häuserzeile entlang der Staatsstraße St 2309

Vorgaben	V = 50 km/h (zulässige Höchstgeschwindigkeit)
	H = 1,5 m
	S = 12 m
	K entfällt
	Stg entfällt

L_m (25)	=	tagsüber	71,25 dB(A)
		nachts	60,50 dB(A)
L_m	=	L_m (25) + ΔL_{Stro} + ΔL_v + ΔL_k + ΔL_{Stg} + ΔL_{sL}	
L_m tagsüber:		71,25 dB(A) - 3,5 + 0 + 0 + 4	= 71,75 dB(A)
L_m nachts:		60,50 dB(A) - 4 + 0 + 0 + 4	= 60,50 dB(A)

5.4 Einzuhaltende Orientierungswerte

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung werden damit im Mischgebiet tagsüber um 11,75 dB(A) und nachts um 15,5 dB(A) überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Überschreitung tagsüber 16,75 dB(A) und nachts 20,5 dB(A).

5.5 Beurteilung des Ergebnisses:

Die mittelfristige Planung sieht vor, die Staatsstraße St 2309 im Ortsbereich von Obernau an die Ostseite der Bahnlinie zu legen. Für das Bauvorhaben besteht seit 15.07.2003 ein Planfeststellungsbeschluss. Nur diese Maßnahme kann eine nachhaltige Verminderung der Schallemissionen bewirken. Für die Zeit bis dahin müssen passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Der Bebauungsplan setzt daher den Einbau von Lärmschutzfenstern bei Neubauten fest. Durch die Reihung der vorgesehenen Gebäude entlang der Straße sollen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ruhi-

gere Zonen entstehen. Aus diesem Grund wurde am Ortseingang im Erweiterungsbe-
reich eine winkelförmige Bebauung ermöglicht. Der Bebauungsplan enthält ferner die
Empfehlung, Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude
anzuordnen.

Die Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren
geregelt.

Infolge von Verkehrszählungen vom März 2003 kann für das Jahr 2015 ein DTV von
18.264 und ein Lkw-Anteil Tag/Nacht von unter 7% prognostiziert werden. Die sich dar-
aus ergebenden Änderungen der Immissionspegel gegenüber der ursprünglichen Be-
rechnung sind jedoch marginal und wegen des baurechtlich gesicherten und mittelfristig
geplanten Straßenbauprojektes „Ausbau und Verlegung der St 2309 im Stadtteil Ober-
nau“ ebenso wenig relevant wie die ursprünglich errechneten Immissionspegel, da der
DTV infolge der Verlegung der St 2309 in der Maintalstraße auf unter 3000 Kfz/Tag und
der Lkw-Anteil Tag/Nacht auf unter 3% sinken wird.

Der Verkehrsentwicklungsplan Aschaffenburg – Abschlussbericht vom Dezember 2002
– sieht mittelfristig einen Umbau der Maintalstraße und ihre Anpassung an die geän-
derten Verkehrsverhältnisse vor.

6. Ver- und Entsorgung im Erweiterungsgebiet

Soweit nicht schon vorhanden, müssen in den Straßen des Erweiterungsgebietes die
Ver- und Entsorgungsleitungen verlängert werden.

7. Statistische Wert

Gesamtes Plangebiet:	2,7 ha
Änderungsbereich:	2,2 ha
Erweiterungsbereich:	0,5 ha
neues Nettobauland:	0,5 ha
Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten:	20
Einwohnerzuwachs = 20 x 3 E/WOE:	60
Nettowohndichte im Erweiterungsbereich:	30 Einwohner pro Hektar Nettobauland

8. Bodenordnende Maßnahmen

Im Falle, dass sich die Grundeigentümer im Erweiterungsgebiet untereinander nicht
freiwillig über die Bildung zweckmäßig zugeschnittener Baugrundstücke einigen kön-
nen, wird eine Baulandumlegung notwendig.

9. Sozialplan

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

10. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung

Straßen und Wege	6.000 €
Abwasserkanal	15.000 €
Straßenbeleuchtung	3.000 €
Stromversorgung	9.000 €
Wasserversorgung	16.800 €
Gasversorgung	<u>15.000 €</u>
 Kosten insgesamt	 64.800 €

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

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Wegen der geringen Größe des Erweiterungsbereiches (0,5 ha), der überdies schon teilweise bebaut ist, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

12. Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz

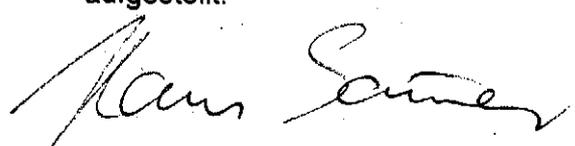
Da bereits für 2,2 ha des 2,7 ha großen Plangebietes seit den 70er Jahren Baurecht besteht, da bereits etwa 1/3 des 0,5 ha großen Erweiterungsbereiches bebaut sind, und weil die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes bereits im Jahr 1992 die Voraussetzung geschaffen hat, gemäß § 33 BauGB Baugenehmigungen zu erteilen, wovon auch Gebrauch gemacht worden ist, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach BayNatSchG nicht erforderlich.

Zudem führen die Änderungen im Bereich der Grünflächen des Änderungsbereiches, wie unter Punkt 3, 2. Absatz näher ausgeführt, nicht zu einer Verminderung der Grünflächen.

Aschaffenburg, 10.11.2003
Stadtplanungsamt


Kießler

aufgestellt:


Hans Sommer