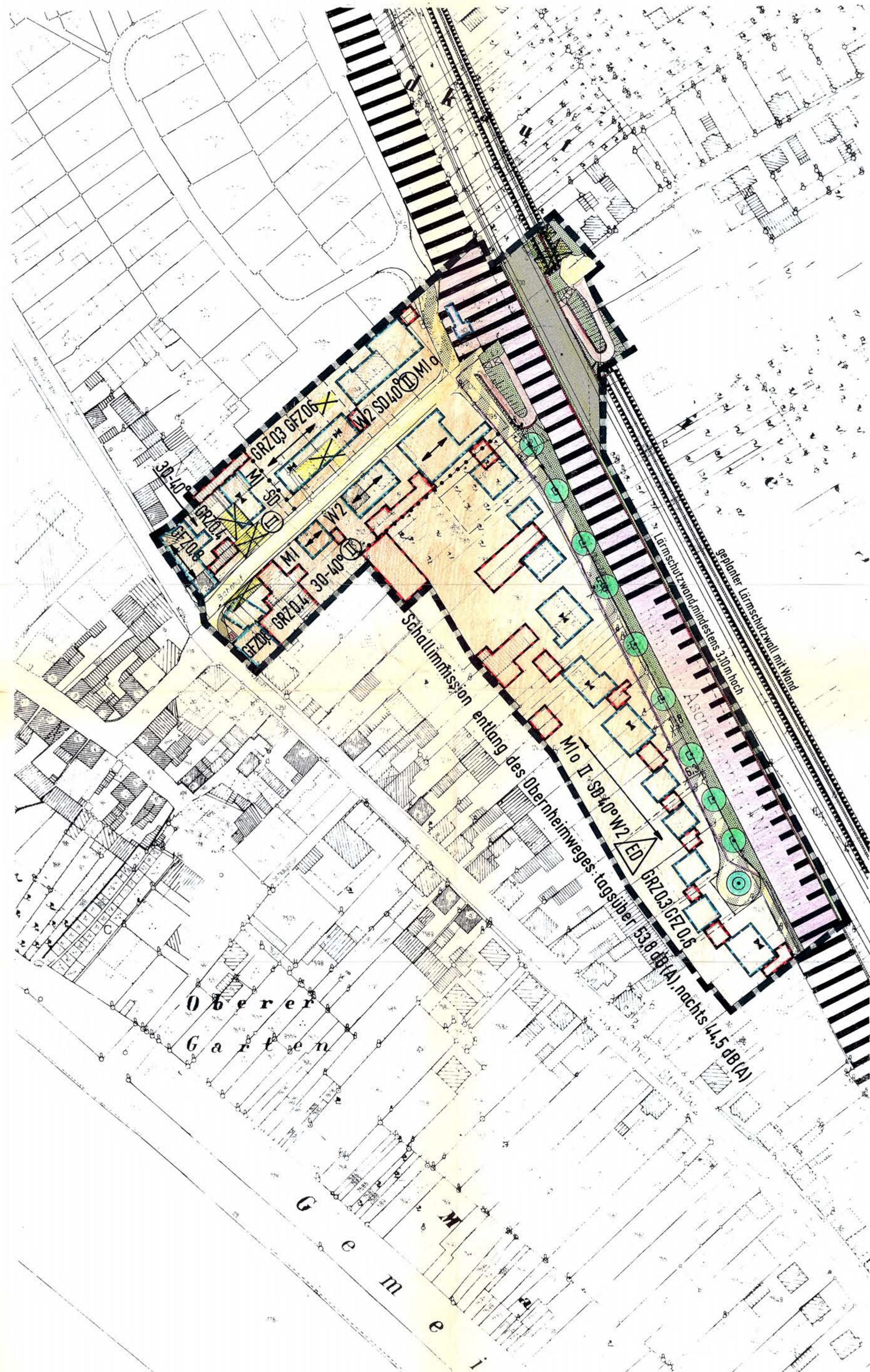




Festsetzungen durch Planzeichen
(Gemäß der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)
(Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend (Dach- und Untergeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein)
- GFZ** Geschoßflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- W2** Höchstzahl der Wohnungen pro Baugrundstück

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenzen**
- 0** offene Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen**
- Staatsstraße 2309**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**

- Fuß- und Radwege**
- Mischflächen**

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)**
- Zu pflanzende Bäume**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Aufschüttung zur Herstellung des Lärmschutzwalles**
- Abgrabungen zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers**
- Stützmauern und Lärmschutzwände**

Gestaltung der baulichen Anlagen

- zwingender Grenzsanbau bei Wohnhäusern**
- zwingender Grenzsanbau bei Garagen**
- Firstrichtung**
- SD** Dachform: Satteldach
- 35°** Dachneigung in Altgrad zwingend
- 30-40°** Dachneigung als untere und obere Grenze
- Sichtdreieck**

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Bestehendes Wohngebäude**
- Bestehendes sonstiges Gebäude**
- Gebäude, deren Abbruch Voraussetzung für eine Neubebauung des Grundstücks ist**
- Hausnummer**
- Flurstücksnummer**
- Fernsprechkabel der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung des Bundes**
- Baudenkmal**

Es wird darauf hingewiesen, daß gegen die Deutsche Bundesbahn nach heute geltendem Recht keine Entschädigungsansprüche wegen deren Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgabe, Funkflug) oder Ansprüche aus Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden können.

Festsetzungen durch Text

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen dürfen straßenseitig nicht höher als 1,0 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,30 m sein. In Sichtdreiecken beträgt die maximale Höhe der Einfriedigungen 70 cm.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für diese Anlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Garagen**
Garagen dürfen nicht länger sein als 8 m. Zwischen öffentlicher Fläche und Garagentor ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedigt werden darf.
Die Garagendächer entlang der Bahnlinie Aschaffenburg-Mittenberg dürfen nur mit einem Satteldach errichtet werden, das die gleiche Firstrichtung und Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses bzw. das Dach der Nachbargarage hat.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten und Gauben sind nur ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge und müssen zu den Örtgängen einen Mindestabstand von 3 m einhalten.
- Bodenfunde**
Bei Bodenfunden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz, vor dem Bergen der Bodenfunde ist der zuständige Vertrauensmann beim städtischen Museum zu benachrichtigen.
- Grünordnung**
Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Die Vorgärten dürfen abgesehen von den Stauräumen vor den Garagen nicht befestigt werden.
- Sockelhöhe**
Neubauten dürfen eine Sockelhöhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 586) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 15.06.1990
STADT ASCHAFFENBURG
d. P. Riedel
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.12.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26./27.02.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Entwürfe des Bebauungsplanes vom 15.04.1988 hat durch deren Aushang in der Zeit vom 24.10.1988 mit 15.11.1988 und durch eine öffentliche Versammlung am 15.11.1988 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.1989 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 15.04.1988 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 14.04.1989 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 26.09.1989 wurde mit Begründung vom 26.09.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.1990 mit 09.02.1990 öffentlich ausgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.1989 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.04.1990 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.1990 als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung vom 26.09.1989 gebilligt.

Aschaffenburg, 15.06.1990
STADT ASCHAFFENBURG
d. P. Riedel
Oberbürgermeister



Vermerke der Regierung von Unterfranken



Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 20.08.1990
Nr. 420-423/80-2790
eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht
Würzburg, den 20.08.1990
Regierung von Unterfranken
Hammann

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 19./20.10.1990 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, 22.10.1990
STADT ASCHAFFENBURG
d. P. Riedel
Oberbürgermeister



0 20m 40m 100m
Maßstab 1:1000



Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan „Oberheimweg“ für das Gebiet zwischen Sulzbacher Straße, Maintalstraße, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf der Nordseite der Bahnhofstraße, Ostseite der geplanten neuen Staatsstraße 2309, Bahnlinie Aschaffenburg-Mittenberg, südlicher Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 7142 und westlicher Begrenzung

Baureferat		Stadtplanungsamt	
Krämer		i. V. <i>P. Riedel</i>	Holleber
Sachbearbeiter		Datum	
<i>Klaus Sommer</i>		14.03.1990	
Sommer		Bebauungsplan-Nummer	
		26/3	

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Obernheimweg" für das Gebiet zwischen Sulzbacher Straße, Maintalstraße, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf der Nordseite der Bahnhofstraße, Ostseite der geplanten neuen Staatsstraße 2309, Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg, südlicher Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 7142 und westlicher Begrenzung (Nr. 26/3)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Aschaffenburg hat seit dem 31.10.1987 einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obernheimweg" ist in diesem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 14.12.1987 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Er entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine städtebauliche Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Bereits die ehemals selbständige Gemeinde Obernau hat für die Bebauung entlang der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg im Bereich südlich des Bahnhofes 1955 einen Baulinienplan aufgestellt. Nach diesem rechtsverbindlichen Plan wurden in den fünfziger Jahren drei und in den siebziger Jahren zwei Wohnhäuser und eine Lagerhalle gebaut.

Die im Baulinienplan vorgesehene Erschließungsstraße ist bisher nicht gebaut worden. Ein provisorischer Weg führt über private Flächen, die noch nicht für den Straßenbau abgetreten wurden und über bahneigenes Gelände zu den bestehenden Gebäuden. Der bauliche Bestand ist daher noch nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen für eine zur Gewinnung öffentlicher Flächen notwendigen Baulandumlegung schaffen. Insbesondere im Bereich des Wendehammers am Süden der Erschließungsstraße ist eine Bebauung der Grundstücke ohne Baulandumlegung nicht möglich.

Hier sieht der Bebauungsplan drei bebaubare Grundstücke mehr vor, als der Baulinienplan.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs an der Bahnhofstraße. Hier soll der Bau einer Fuß- und Radwegunterführung planungsrechtlich vorbereitet werden. Schließlich wird es als notwendig angesehen, die Grundstücke nordwestlich der Bahnhofstraße zwischen der Maintalstraße und dem Bahnhof so zu ordnen, daß auf der Nordwestseite der Bahnhofstraße eine lückenlose Bauzeile entstehen kann.

Die mittlere Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen beträgt:

Kirche und Kindergarten	ca. 550 m
Schule	ca. 550 m
Kinderspielplatz	ca. 450 m
Postamt	ca. 800 m

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Läden, Banken und Apotheke, sind im Stadtteil Obernau vorhanden.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

- 3.1 Das Gebiet ist ca. 3,43 ha groß.
- 3.2 Das Gebiet liegt ungefähr 6 km vom Stadtzentrum entfernt im Stadtteil Obernau zwischen der Staatsstraße 2309 und der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg im Bereich des Bahnhofes.
- 3.3 Das nahezu ebene Gelände ist lückenhaft bebaut. Die unbebauten Grundstücke sind als Hausgärten genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, eine Gaststätte mit Kegelbahn, eine gewerblich genutzte Halle und das Bahnhofsgebäude.

4. Planungskonzept

4.1 Verkehrsführung

Die Bahnhofstraße soll künftig am Bahnhof enden und lediglich als Fuß- und Radweg die Bahnlinie und die geplante St 2309 unterqueren. Die Höhenunterschiede werden durch Treppen und Rampen überwunden. Die Baugrundstücke entlang der Bahnlinie werden durch eine 4,50 m breite als Mischfläche auszubauende Straße, der sich ein 1,80 m breiter Stellplatzstreifen anschließt, erschlossen. Die Erschließungsstraße (Obernheimweg) endet in einer, für Lastwagen und Müllfahrzeuge befahrbaren, Wendeplatte. Die Bahnhofstraße soll im Geltungsbereich des Planes auf 9 m verbreitert und in verkehrsgerechter Weise an die Kreuzung Hauptstraße/Sulzbacher Straße/Maintalstraße angeschlossen werden.

4.2 Bebauung

Der Bereich entlang der Bahnlinie ist für eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Hier sind 10 zusätzliche Wohnhäuser möglich. Nordwestlich der Bahnhofstraße sollen nach Abbruch des Wohnhauses Bahnhofstraße 4 a vier Doppelhaushälften gebaut werden.

Das Anwesen Sulzbacher Straße 2 soll nach dem bereits erfolgten Abbruch des Eckgebäudes wieder mit einem Gebäude an der Grenze zum Nachbargrundstück bebaut werden können, das hinter das erforderliche Sichtfeld zur plazieren ist.

Auch im rückwärtigen Bereich der Anwesen Maintalstraße 1 und 3 soll nach einem eventuellen Abbruch der Scheunen der Bau zweier Wohnhäuser möglich gemacht werden.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Plangebiet auf 2 Vollgeschosse pro Baugrundstück begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Geschoßflächenzahl von 0,6 und der Grundflächenzahl von 0,3 im Bereich entlang der Bahnlinie und zwischen den Anwesen Bahnhofstraße 4 a und 8 begrenzt. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Grundflächenzahl von 0,4.

Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier ergaben sich Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes insofern, als im Bereich der Flächendarstellung "Wohnbauflächen" der Bebauungsplan "Gemischte Bauflächen" vorsieht. Diese Abweichung erscheint im Hinblick auf die Lärmemissionen der St 2309 und eines im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes als gerechtfertigt. Da es sich nur um wenige, und zum Teil bereits bebaute, Grundstücke handelt, ist der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits ausreichend mit Strom, Wasser und Telefonleitungen versorgt. Die noch fehlende Versorgung mit Gas sowie der Bau des Straßenkanals und der Straßenbeleuchtung wird nach Abschluß des Umlegungsverfahrens beim Straßenbau erfolgen. Die Müllentsorgung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

4.5 Grünordnung

Entlang des Obernheimweges ist das Anpflanzen von 10 hochstämmigen, großkronigen Bäumen vorgesehen. Die Böschungen und Mauern im Bereich der Fuß- und Radwegunterführung werden als öffentliche Grünanlagen gestaltet.

In einem Umkreis von 350 m um das Baugebiet sind 4 Kinderspielplätze vorgesehen. Die Baugrundstücke sind ausreichend groß um Spielmöglichkeiten für Kleinkinder **zu** schaffen. Der Obernheimweg soll verkehrsberuhigend ausgebaut und als Spielfläche für größere Kinder genutzt werden können. Aus den genannten Gründen kann auf die Einplanung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden.

5. Statistische Werte

Bruttobauland = gesamtes Plangebiet	3,43 ha
örtliche Straßen und Verkehrsgrün	0,504 ha
überörtliche Straßen	0,135 ha
Bahnflächen	0,718 ha
Verkehrsflächen insgesamt	1,357 ha
Bauflächen	2,073 ha

davon bereits bebaut	1,103 ha
neue Bauflächen (Nettobauland)	0,970 ha
Zahl der bestehenden Wohneinheiten	25
Zahl der künftigen Wohneinheiten	55
Einwohnerzahl: Zahl der Wohneinheiten x 3 Einwohner pro Wohneinheit	
derzeitige Einwohnerzahl	ca. 75
künftige Einwohnerzahl	ca. 165
Nettowohndichte:	ca. 80 Einwohner pro Hektar Nettobauland.

6. Immissionsschutz

(Berechnung nach DIN 18 005, Teil 1, vom Mai 1987)

6.1 Berechnung des Mittelungspegels des Straßenlärms der St 2309 (neu) an den Wohngebäuden im Obernheimweg ohne Lärmschutzwand

Grundlagen:

Kfz-Aufkommen/24 h:	13 470
Lkw-Anteil (Tag):	20 %
Lkw-Anteil (Nacht):	10 %
Straßenneigung:	0 %
Straßenoberfläche:	Asphaltbeton
zulässige Geschwindigkeit:	70 km/h
Entfernung zur Ampel:	entfällt
Straßenhälfte:	nicht relevant
Entfernung:	41 m
Höhendifferenz:	5 m
Tiefe des Bewuchses:	entfällt
Bewuchsdichte:	entfällt
Mehrfachreflexion:	liegt nicht vor
Einfachreflexion:	liegt nicht vor

Korrekturwerte:

Straßenneigung:	0,0 + dB (A)
Geschwindigkeit (Tag):	1,8 - dB (A)
Geschwindigkeit (Nacht):	2,2 - dB (A)
Ampelzuschlag:	0,0 + dB (A)
Straßenoberfläche:	0,5 - dB (A)

Kfz/Std. (dB/A) : 808 => 68,3/Tag # 57,6/Nacht

Korrekturwerte:

Ls : 2,7 - dB (A)

L 1/2 : 0,0 + dB (A)

Mittelungspegel: 65,6 dB (A)/Tag # 54,8 dB (A)/Nacht

- 6.2 Mittelungspegel des Straßenlärms der St 2309 (neu) bei einer Lärmschutzmauer in einer Höhe von 3,10 m an den Wohngebäuden im Obernheimweg

Abstand Straßenachse/Lärmschutzwand: 7 m

Abstand Lärmschutzwand/Hausfront: 34 m

Höhenunterschied: 5 m

Mittelungspegel 53 dB (A) (Tag)

an den Wohngebäuden: 42 dB (A) (Nacht)

- 6.3 Mittelungspegel aus dem Lärm an der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg

Mittelungspegel nachts

51,0 dB (A) Ausgangswert

Korrekturwerte:

- 1,6 dB (A) 1 Zug/Stadt. à 70 m

- 6,0 dB (A) 50 km/h

+ 1,3 dB (A) 95 % - Anteil scheibengebremsster Fahrzeuge

+ 0,0 dB (A) aus sonstiger Zugart

+ 1,1 dB (A) 20 m Entfernung

- 5,0 dB (A) aus sog. freier Strecke

40,8 dB (A) Beurteilungspegel (Nacht)

Mittelungspegel tagsüber

51,0 dB (A) Ausgangswert

Korrekturwerte:

+ 3,2 dB (A) 3 Züge/Std. à 70 m

- 6,0 dB (A) 50 km/h

+ 1,3 dB (A) 95 % - Anteil scheibengebremsster Fahrzeuge

+ 0,0 dB (A) aus sonstiger Zugart

1,1 dB (A)	20 m Entfernung
- 5,0 dB (A)	aus sog. freier Strecke
45,6 dB (A)	Beurteilungspegel (Tag)

- 6.4 Addition der Mittelungspegel aus Schienen- und Straßenlärm an den Wohngebäuden im Obernheimweg bei einer Lärmschutzwand mit 3,10 m Höhe:

tagsüber:	53 dB (A) (aus 6.3)	+	46 (aus 6.3)	=	53,8 dB (A)
nachts:	42 dB (A) (aus 6.2)	+	41 (aus 6.3)	=	44,5 dB (A)

7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Eine große Zahl der unbebauten Grundstücke ist bei ihrem heutigen Zuschnitt nicht bebaubar. Es müssen noch Flächen für Straßen und Wege abgetreten werden. Daher ist eine Baulandumlegung erforderlich.

8. **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.

9. **Überschlägig ermittelte Kosten der inneren Erschließung**

a) Straßen und Wege	150 750,-- DM
b) Abwasserkanal	250 000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	17 700,-- DM
d) Stromversorgung	12 620,-- DM
e) Wasserversorgung	83 200,-- DM
f) Gasversorgung	72 800,-- DM
Kosten insgesamt	593 070,-- DM

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Aschaffenburg, 26.09.1989
Stadtplanungsamt

Aufgestellt: *Klaus Sommer*