

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die Nutzungen unter § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschosflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend.
- I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Bei zwei Vollgeschossen muß eines der Vollgeschosse ein Dachgeschoß sein.
- TH<sub>max</sub>** Traufhöhe als Höchstgrenze über vorhandenem Gelände.

#### Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

- Pflanzgebiet für Bäume
- Pflanzgebiet für Sträucher

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen, auf denen das Lagern schadhafter Gerüstteile zulässig ist
- Umgrenzung von Flächen, auf denen eine Bauschlosserei zur Reparatur schadhafter Gerüstteile betrieben werden darf
- im Fall einer Grundstücksteilung zum Zwecke der Bebauung des Hinterliegergrundstückes mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des vorderen Grundstückes zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Firstrichtung (Richtung des Hauptfirstes)
- Dachneigung in Allgrad
- Dachneigung in Allgrad als untere und obere Grenze
- zwingender Grenzsanbau von Wohngebäuden
- Höchstzahl der Wohnungen pro Grundstück
- Satteldach

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne
- Grenze des Überschwemmungsgebietes des Maines von 1909
- Überschwemmungsgebiet

#### Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Private Grünfläche

### Bodenfunde

Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltersmerkmalen müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, 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 besetzen.

### Grundwasser

Gegen Grund- und Schichtenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

### Grundstücksteilung

Auch alle wegen der max. Größe der Baugrundstücke von 900 m<sup>2</sup> zu bildenden Hinterliegergrundstücke müssen gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 2 BayBO in ausreichender Breite (z.B. 3,50 m) an die Sulzbacher Straße angrenzen. Dies erfordert die Formung von sogenannten „Hammergrundstücken“.

### Erschließung der Häuser in erster Reihe

Wird durch die Formung eines Hinterliegergrundstückes als Hammergrundstück einem Vordergrundstück die Zufahrt genommen, so ist auf dem Hinterliegergrundstück ein Geh- und Fahrrecht dinglich zu sichern (siehe unter „Sonstige Planzeichen“ das Planzeichen „mit Geh- und Fahrrechten zugunsten ... zu belastende Fläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### Erschließung der Häuser in zweiter Reihe

Die Gebäude in zweiter Reihe müssen gesonderte, von den Anschlüssen der Vorderhäuser unabhängige Gas-, Wasser-, Kanal- und Stromanschlüsse haben, die in die Zufahrt des Hinterliegergrundstückes zu verlegen sind.

### Entwässerung der Häuser in zweiter Reihe

Die Entwässerung der rückwärtigen Bebauung muß über gesonderte Hausanschlußleitungen erfolgen, die in die jeweiligen Grundstückszufahrten zu verlegen sind. Diese Leitungen sollen durch 2 Revisions-schichten gewartet werden können, von denen der eine im Bereich der Sulzbacher Straße und der andere vor dem zu errichtenden, rückwärtigen Wohnhaus liegen soll. Die Hausanschlußleitungen im Haus müssen bis in die Höhe der Rücktaubene wasserdicht hergestellt sein. Schmutzwasser aus Toiletten muß über der Rücktaubene in die Hausanschlußleitungen eingeführt werden. Es ist in der Regel eine Abwasser-beanlage erforderlich. Regenwasserzuleitungen, die nicht bis zur Rücktaubene wasserdicht sind und Bodeneinläufe, die unter der Rücktaubene liegen, dürfen nur über Rücktaubenschüsse an die Haus-ananschlußleitungen angeschlossen werden.

### Lärmschutz

Bei Baumaßnahmen an den Gebäuden die unmittelbar an die Sulzbacher Straße angrenzen, wird empfohlen, die Wohngebäude entsprechend der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Bei den auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zum Main hin ausgerichteten Wohngebäuden wird wegen des niedrigen Schallschlüpfes empfohlen, die Gebäude in massiver Bauweise zu errichten und die Schlafräume nach Osten hin anzuordnen.

### Festsetzungen durch Text

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen sollen in den Gebäuden entlang der Sulzbacher Straße die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen werden. Durch die Mainschiffahrt kann es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommen. Es wird empfohlen, vorsorglich Schallschutzfenster der Schutzklasse II (isolierverglasete Fenster) einzubauen.

##### 1.2 Pflanzgebiet

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Freifläche eines Baugrundstückes ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

##### 1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

##### 1.4 Höchstmaß der Grundstücksfläche

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die max. Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### 1.5 Höchstmaß der Grundstückstiefe

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die max. Grundstückstiefe auf 63 m festgesetzt.

##### 1.6 Berechnung der Geschosfläche

Es gilt die BauNVO 1990. Gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche ganz mitzurechnen ist.

##### 1.7 Bestehende Bauschlosserei

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erneuerung und Änderung des auf dem Grundstück Fl.Nr. 7574, Gemeindegasse Obereisenbrunn vorhandene Reparaturbetriebes allgemein zulässig, wenn die derzeit vorhandene Grundfläche des Werkstattgebäudes von 120 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn in dieser Werkstatt lediglich schadhafte Gerüstteile repariert werden. Eine Erweiterung und Änderung dieses Betriebes um einen Lagerplatz von max. 100 m<sup>2</sup> Größe ist zulässig, wenn auf dem Lagerplatz ausschließlich schadhafte Gerüstteile gelagert werden. Erweiterungen, Aufstockungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen, die nicht dem Reparaturbetrieb für Gerüstteile dienen oder die festgesetzten Maße überschreiten sind nicht zulässig, sofern sie nicht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,30 m sein. Die Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken dürfen zum jeweiligen vorderen Grundstück, innerhalb der Baugrenzen, nicht eingefriedigt sein.

##### 2.2 Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten und Gauben sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie müssen von den Originalen bzw. Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger als 2/3 der Firstlänge des jeweiligen Gebäudeteils sein.

##### 2.3 Garagen

Garagen dürfen nicht länger sein als 8,00 m. Aneinandergebauten Grenzgaragen sind in der Flucht und Dachneigung einander anzugleichen.

##### 2.4 Vorgärten

Vorgärten sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen sowie zu Mülltonnenstandplätzen geschaffen werden müssen. Dabei ist die Befestigung der Vorgartenfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche müssen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muß insgesamt gewahrt bleiben. Stellplätze sind im Vorgartenbereich entlang der Sulzbacher Straße nicht zulässig.

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 22.08.1996 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 27.05.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.02.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 20.21.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) hat durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes vom 10.11.1986 in der Zeit vom 16.03.1987 bis 06.04.1987 stattgefunden.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes vom 30.11.1987 in der Zeit vom 26.01.1988 bis 16.02.1988 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.1987 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 10.08.1987 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.09.1987.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.06.1987 i. d. F. vom 30.06.1988 wurde mit Begründungsentwurf vom 30.06.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.1988 bis 18.09.1988 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.01.1999 wurde mit Entwurf der Begründung vom 30.06.1998 gem. § 3 Abs. 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes beschränkt.

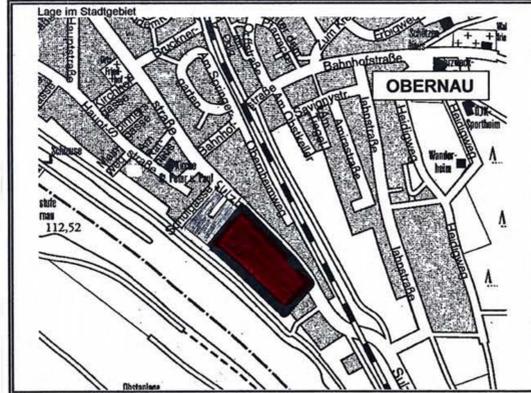
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.05.1999 den Bebauungsplan vom 12.01.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 12.01.1999 gebilligt.

Aschaffenburg, 27.05.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
  
Oberbürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 28.05.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 28.05.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
  
Oberbürgermeister



|  |                  |          |         |        |
|--|------------------|----------|---------|--------|
| <b>STADT ASCHAFFENBURG</b>   |                  |          |         |        |
| Bebauungsplan für das Gebiet „Südwestlich der Sulzbacher Straße“<br>im Bereich der Anwesen Sulzbacher Straße 31 mit 53 |                  |          |         |        |
| Baufereferat   | Stadtplanungsamt |          |         |        |
| Martens  |                  |          | Keßler  |        |
| Sachbearbeiter   | Datum            | Geändert | Maßstab | B-Plan |
| Sommer   | 12.01.99         |          | 1 : 500 | 26/5   |

## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan für das Gebiet „Südwestlich der Sulzbacher Straße“ im Bereich der Anwesen Sulzbacher Straße 31 bis 53 (einschließlich) (Nr. 26/5)

### 1.0.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1987 der Stadt Aschaffenburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf entspricht diesen Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.0.0 Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Sulzbacher Straße bereits mit ein- bis zweigeschossigen Einzelwohnhäusern bebaut.

Die Baugrundstücke sind jedoch überwiegend für eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise zu schmal. Die Mehrzahl der Häuser steht an einer seitlichen Grundstücksgrenze. In einigen Fällen sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung nicht ausreichend tief.

An die Wohnhäuser schließen nach Südwesten eingeschossige Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenzen an.

Es besteht im gesamten Baugebiet die Tendenz, sowohl die Wohnnutzung als auch die Nutzung der Nebenanlagen auszuweiten.

Bisher sind im Zuge dieser Entwicklung bis zu 30 Meter lange Grenzbebauungen mit städtebaulich nachteiligen Begleiterscheinungen, wie mangelhafte Belichtung, Besonnung und Grundrißgestaltung entstanden.

Die Baugrundstücke sind 70 bis 90 Meter tief. Der bauliche Bestand zeigt Ansätze zu einer Bebauung in der zweiten Reihe, die bei der gegebenen Grundstückstiefe städtebaulich vertretbar erscheint. Einige Grundstücke sind bereits in der zweiten Reihe bebaut (Nrn. 33 a, 39 a, 51 a und 57 a).

Ziel und Zweck der Planung ist es, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im vorderen Bereich der Grundstücke, eine Bebauung in der zweiten Reihe in städtebaulich und liegenschaftsrechtlich geordneter Weise auf allen Grundstücken, die für eine solche Bebauung ausreichend tief sind, zu ermöglichen.

### 3.0.0 **Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Obernau, 6 km südlich der Innenstadt.

Das Gelände ist nahezu eben. Es liegt bei 120 m über NN und fällt nach Südwesten im Mittel rund 1,50 m ab. Dort schließt ein stärker geneigter Hang an, der zur 5 m tiefer gelegenen Mainwiese hinführt.

### 4.1.0 **Nettowohnungsdichte**

Die Nettowohnungsdichte liegt bei ca. 40 Einwohnern pro Hektar.

### 4.2.0 **Art der Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, wie in der Umgebung vorhanden.

### 4.3.0 **Maß der Nutzung**

Die bereits bestehenden Gebäude sind teils eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß, teils zweigeschossig. Die eingeschossigen Gebäude dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 2 Geschosse aufgestockt werden.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wurde eine Geschößzahl von höchstens 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschöß nur als Dachgeschoß zulässig ist. Damit wird die traditionelle Höhenentwicklung der Main-begleitenden Bebauung übernommen.

(I + D). Es lassen sich bezogen auf die vorhandenen Parzellen 8 Wohnhausneubauten als Doppelhaushälften bzw. in einseitigem Grenzsanbau errichten.

Als Grundflächenzahl und als Geschößflächenzahl wurden für die rückwärtige Bebauung die Werte 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Sulzbacher Straße sollen mit Rücksicht auf den baulichen Bestand und in Übereinstimmung mit der derzeit geltenden BauNVO die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,7 festgesetzt werden. Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine größere Verdichtung würde den Charakter eines Ortsrandes sprengen.

### 5.0.0 **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### 5.1.0 Versorgung

In der Sulzbacher Straße liegen alle erforderlichen Versorgungsleitungen. Die Wasserversorgung des Stadtteils erfolgt über das städtische Wasserwerk. Der Wasserspiegel des Hochbehälters liegt bei 176,50 m über NN und damit ca. 56 m über dem Plangebiet. Die rückwärtigen Gebäude sollen mit eigenen Gas-, Wasser- und Stromleitungen an die Netze angeschlossen werden.

#### 5.2.0 Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch Mülltonnen, die auch für die rückwärtige Bebauung ausnahmslos unmittelbar an der Sulzbacher Straße aufzustellen sind. Träger der Müllentsorgung ist die städtische Müllabfuhr.

Die Entwässerung der Häuser in zweiter Reihe erfolgt über eigene Entwässerungsleitungen. Der Bebauungsplan enthält wegen der Rückstaugefahr und der Länge der Grundleitungen detaillierte Hinweise, die durch einen Schemaschnitt verdeutlicht werden.

Von der Sulzbacher Straße aus erfolgt die Entwässerung im Mischsystem in die Kläranlage des Stadtteils. Langfristig ist ein Anschluß an die Kläranlage Aschaffenburg vorgesehen.

### 5.3.0 Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken für den jeweiligen Bedarf herzustellen.

Auf der Südwestseite der Sulzbacher Straße stehen für den öffentlichen Parkbedarf ca. 25 Längsparkplätze zur Verfügung.

### 5.4.0 Infrastruktur

#### 5.4.1 Kindergarten, Kinderspielplatz, Schule, Kirche

Außerhalb des Bebauungsplangebietes besteht in der Grünfläche am Mainufer ein ca. 400 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz.

Die ca. 600 m entfernte Grund- und Hauptschule sowie der auch dort gelegene Kindergarten, können die im Baugebiet erwartete Kinderzahl aufnehmen. Eine katholische Kirche ist in 300 m Entfernung vorhanden.

#### 5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der bestehenden städtischen Omnibuslinie Aschaffenburg - Obernau - Industriegebiet ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

### 6.0.0 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf das Gutachten des Büros Wölfel vom 16. Juli 1991 hingewiesen.

Die Planungsrichtpegel der DIN 18005 werden durch den Verkehrslärm der Sulzbacher Straße erheblich überschritten.

Auf Seite A12 dieses Gutachtens ist exemplarisch für die Sulzbacher Straße ein Querschnitt in Höhe der Anwesen Haus-Nr. 34 und 37 aufgezeigt. Der Immissionspegel beträgt tagsüber im Erdgeschoß des Anwesens Sulzbacher Straße 37 72,9 dB(A). Im Obergeschoß und Dachgeschoß betragen die Immissionspegel tagsüber 72,5 bzw. 71,6 dB(A). Die Nachtwerte im Bereich des Anwesens Sulzbacher Straße 37 im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß betragen 64,1 dB(A), 63,6 dB(A) und 62,8 dB(A).

Für den Stadtteil Obernau ist eine Entlastungsstraße geplant, die aus der Sulzbacher Straße den gesamten Durchgangsverkehr abziehen wird. Die Sulzbacher Straße soll nach den Planfeststellungsunterlagen vor dem derzeit noch bestehenden Bahnübergang in einer Wendepalte enden. Das Planfeststellungsverfahren wurde bereits von der Regierung von Unterfranken eingeleitet und hat die ersten Verfahrensschritte absolviert.

Auch ohne den Bau der Entlastungsstraße liegen die 8 geplanten Gebäude mit einem Abstand von ca. 60 m von der Sulzbacher Straße in einem wesentlich geringer von Lärm beeinträchtigten Bereich. Durch die Nähe zur Wasserstraße Main ist hier allerdings wieder stärker mit Schifflärm zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Nachdem die Lärmbelastung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, auf denen die 8 möglichen Wohnhäuser zu stehen kommen, schon heute die Pflanzungsrichtpegel der DIN 18005 kaum überschreitet, gewährt der Einbau von Lärmschutzfenster der Schutzklasse II (isolierverglaste Fenster) ausreichenden Schallschutz.

#### 7.0.0 **Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt in der Erschließungszone des Naturparks Spessart.

Markante schützenswerte Bäume oder Baumgruppen sind nicht vorhanden.

Durch die Lage der Baugrenzen im Abstand von 15 bis 20 Metern zur Böschungskrone des Mainraines wird die geplante Häuserzeile, die Flußlandschaft des Mains und das Landschaftsbild wenig beeinträchtigen. Eine weitere visuelle Abschirmung soll durch eine buschartige Bepflanzung im Bereich der Böschungskrone und durch das Pflanzen mindestens eines hochstämmigen Laubbaumes pro Grundstücke im südwestlichen Grundstücksteil erreicht werden.

Zur städtebaulichen Einbindung der mainseitigen Bebauung in die Landschaft wird auch beitragen, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 8.0.0 **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücksverhältnisse im Plangebiet können hinsichtlich der derzeit bestehenden Bebauung als geordnet angesehen werden.

Hinsichtlich der künftigen Bebauung in zweiter Reihe sollen bodenordnende Maßnahmen nur soweit durchgeführt werden, wie es die städtebauliche Ordnung und die Sicherung der Erschließung erfordern.  
Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Als Voraussetzung für das Bauen in zweiter Reihe gelten die Bedingungen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genannt sind.

#### 9.0.0 **Maximale Grundstücksgröße**

Gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 3 BauGB wurde für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Wohnbaugrundstücke aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden das Höchstmaß der Grundstücksfläche auf 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 10.0.0 **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Erschließungskosten.

Die Kosten für die Herstellung von Bordsteinabsenkungen und von Leitungsanschlüssen trägt der Antragsteller der Maßnahme.

### 11.0.0 Nutzung des Anwesens Sulzbacher Straße 35

Das Anwesen Sulzbacher Straße 35 ist in den letzten Jahren als Maschinenfabrik und als Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt genutzt worden. Derzeit werden dort von einem Gerüstbaubetrieb schadhafte Gerüstelemente repariert. Da die gewerbliche Nutzung des Grundstückes wegen der damit verbundenen Immissionen zu Störungen in der Nachbarschaft geführt hat, soll die handwerklich-gewerbliche Nutzung nur noch solange weitergeführt werden können, wie der dortige Gerüst-Reparaturbetrieb. Dieser Betrieb ist auf dem Grundstück im festgesetzten Maß zulässig. Andere, nicht mit einem WA-Gebiet vereinbare gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

### 12.0.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in und an dem Gebiet bereits wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

### 13.0.0 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die neu hinzukommenden bebaubaren Flächen im Plangebiet können sukzessive nach dem Bedarf der Grundeigentümer bebaut werden.

Aschaffenburg, 12.01.1999  
Stadtplanungsamt



Keßler

aufgestellt:



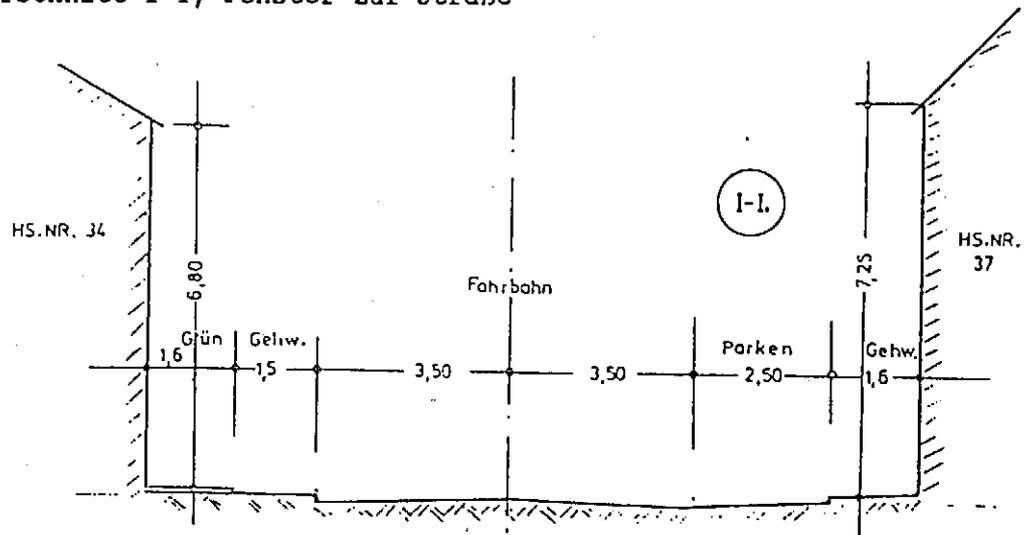
Hans Sommer

Anlage:  
Seite A12 aus dem Lärmschutz-Gutachten „Wölfel“ vom 16. Juli 1991

Stadt Aschaffenburg, Ortsdurchfahrt Stadtteil Obernau  
Schallimmissionsgutachten

## Immissionswerte im Querschnitt I-I, Fenster zur Straße

| Sulzbacher-<br>straße | Immissionspegel<br>dB(A) |      |       |
|-----------------------|--------------------------|------|-------|
|                       |                          | Tag  | Nacht |
| Nr.37 EG              |                          | 72,9 | 64,1  |
|                       | OG                       | 72,5 | 63,6  |
|                       | DG                       | 71,6 | 62,8  |
| Nr.34 EG              |                          | 73,4 | 64,6  |
|                       | OG                       | 72,9 | 64,1  |



## Exemplarische Berechnung

|   |           |       |               |         |       |            |
|---|-----------|-------|---------------|---------|-------|------------|
| Ortsdurchfahrt  | DTV       | =     | 16000 Kfz/24h | v Pkw   | =     | 50 km/h    |
| Stadtteil Obernau                                     | Fakt. T/N |       | 0,06 0,011    | v LKW   | =     | 50 km/h    |
| Aschaffenburg   | M Tag     | =     | 960 Kfz/h     | p Tag   | =     | 6 ‰        |
|   | M Nacht   | =     | 176 Kfz/h     | p Nacht | =     | 3 ‰        |
|   | Oberflä.: |       | Gußasphalt    | D Stro  | =     | 0,0 dB(A)  |
|   | Anz. Fahr |       | 2 Stk         | Dv Tag  | =     | -4,7 dB(A) |
|   | Lm25,T,F= |       | 65,85 dB(A)   | Dv Nach | =     | -5,3 dB(A) |
|   | Lm25,N,F= |       | 57,7 dB(A)    |         |       |            |
| <b>Immissionsort</b> Querschnitt I-I Sulzbacherstraße |           |       |               |         |       |            |
| Haus Nr. 37 Fenster EG                                |           |       |               |         |       |            |
|   |           | Tag   | Tag           | Nacht   | Nacht |            |
| Fahrstreifen  |           | 1     | 2             | 1       | 2     |            |
| Emssionspegel   | /dB(A)    | 61,18 | 61,18         | 52,36   | 52,36 |            |
| s senk  | /m        | 6,40  | 9,70          | 6,40    | 9,70  |            |
| D s senk  | /dB(A)    | 7,66  | 5,82          | 7,66    | 5,82  |            |
| H   | /m        | 2,50  | 2,50          | 2,50    | 2,50  |            |
| hm  | /m        | 1,50  | 1,50          | 1,50    | 1,50  |            |
| D BM  | /dB(A)    | 0,00  | -0,09         | 0,00    | -0,09 |            |
| h Bebauung  | /m        | 6,80  | 6,80          | 6,80    | 6,80  |            |
| w Bebauung  | /m        | 14,20 | 14,20         | 14,20   | 14,20 |            |
| D refl.   | /dB(A)    | 1,92  | 1,92          | 1,92    | 1,92  |            |
| Beurteilungspegel                                     | /dB(A)    | 70,76 | 68,83         | 61,93   | 60,01 |            |
| Gesamt  | /dB(A)    | 72,91 |               | 64,09   |       |            |