



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
 - SO: Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 - MI: Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
 - GFZ: Grundflächenzahl
 - GRZ: Geschossflächenzahl
 - IV: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - TH: Traufhöhe, Untergrenze bei Übergrenze
 - OK max.: Maximale Oberkante
- Bauweise, Baugrenzen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG
 - a: Abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
 - Verkehrsfäche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG
 - Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauBG

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung "Mauer- und Eisenblechlebensraum" gemäß spezieller architektonischer Prüfung (sop) vom 15.11.2013 und gemäß der E-/A-Bilanzierung vom Dezember 2013/ April 2014.
- Anpflanzen: Bäume
- Erhalten: Bäume (eingemessen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Einzelne Pflanzgebotflächen

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

- 0°-50°**: Dachneigung (im Altgrund) untere und obere Grenze
- Sonstige Planzeichen**
 - Höhentafel bei Festsetzungen
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Umgrenzung von Kontaminationsflächen wo von einer Restbelastung in Form von Schwermetallen (Blei, Cadmium und Zink) im Grundwasser auszugehen ist.
- Umgrenzung von Kontaminationsflächen, die künstliche Auffüllungen in Form von Schlacke, Ziegelresten und Bauschutt aufweisen.
- Umgrenzung von Kontaminationsflächen, die künstliche Auffüllungen in Form von Schlacke, Ziegelresten und Bauschutt aufweisen.

Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

- Gebäude Bestand
- Gebäude Abbruch
- Geltungsbereichsgrenze von sonstigen Bebauungsplänen
- Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Maßangaben (in Meter)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 1 Abs. 5 - 6 und § 6 Abs. 2 - 3 BauNVO
- 1.1** Im Baugebiet MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2** In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3** In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen Flächenbezogenen Schallemissionspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- 1.4** In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen Flächenbezogenen Schallemissionspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- 1.5** Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze freizuhalten und zu mindestens 40% unversiegelt zu erhalten.
- 1.6** In den Baugebieten MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- 1.7** In den Baugebieten SO und MI 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und mehrgeschossige Hochgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.8** Im Baugebiet MI 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer im Vorgarten (= Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze).
- 1.9** Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten.
- 1.10** Die festgesetzten Pflanzflächen PF 2 sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten.
- 1.11** Die festgesetzten Pflanzflächen PF 3 sind zu 100% unversiegelt zu erhalten.
- 1.12** In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen Flächenbezogenen Schallemissionspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- 1.13** In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen Flächenbezogenen Schallemissionspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- 1.14** In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen Flächenbezogenen Schallemissionspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauBG i.V.m. § 31 Abs. 1 BauBG und § 23 Abs. 2 BauNVO

- Unterschreitung der Baulinien
- 1.5** Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baulinien ausnahmsweise um bis zu 3,00 m unterschreiten.

Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

- 1.6** In den Baugebieten SO, MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

- 1.7** In den Baugebieten SO und MI 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und mehrgeschossige Hochgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG

- 1.8** Im Baugebiet MI 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer im Vorgarten (= Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze).

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG

- 1.9** Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze freizuhalten und zu mindestens 40% unversiegelt zu erhalten.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

- 1.10** Die festgesetzten Pflanzflächen PF 2 sind von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

- 1.11** Die festgesetzten Pflanzflächen PF 3 sind zu 100% unversiegelt zu erhalten.

IV Hinweise

- IV.1** Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel
- Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord", welches das Projektgebiet MI 1, MK 2 und MK 3) des Bebauungsplanes 18/11 "Südlich Lange Straße - Mitte" und das Baugebiet SO dieses Bebauungsplanes umfasst, zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundbesitzverhältnissen durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord" ist in den genannten Baugebieten Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

IV.2 Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

- Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord", welches das Projektgebiet MI 1, MK 2 und MK 3) des Bebauungsplanes 18/11 "Südlich Lange Straße - Mitte" und das Baugebiet SO dieses Bebauungsplanes umfasst, zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundbesitzverhältnissen durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord" ist in den genannten Baugebieten Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

IV.3 Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

- Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord", welches das Projektgebiet MI 1, MK 2 und MK 3) des Bebauungsplanes 18/11 "Südlich Lange Straße - Mitte" und das Baugebiet SO dieses Bebauungsplanes umfasst, zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundbesitzverhältnissen durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord" ist in den genannten Baugebieten Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

IV.4 Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

- Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord", welches das Projektgebiet MI 1, MK 2 und MK 3) des Bebauungsplanes 18/11 "Südlich Lange Straße - Mitte" und das Baugebiet SO dieses Bebauungsplanes umfasst, zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundbesitzverhältnissen durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord" ist in den genannten Baugebieten Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

IV.5 Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

- Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord", welches das Projektgebiet MI 1, MK 2 und MK 3) des Bebauungsplanes 18/11 "Südlich Lange Straße - Mitte" und das Baugebiet SO dieses Bebauungsplanes umfasst, zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundbesitzverhältnissen durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord" ist in den genannten Baugebieten Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

IV.6 Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

- Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord", welches das Projektgebiet MI 1, MK 2 und MK 3) des Bebauungsplanes 18/11 "Südlich Lange Straße - Mitte" und das Baugebiet SO dieses Bebauungsplanes umfasst, zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundbesitzverhältnissen durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord" ist in den genannten Baugebieten Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

IV.7 Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

- Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord", welches das Projektgebiet MI 1, MK 2 und MK 3) des Bebauungsplanes 18/11 "Südlich Lange Straße - Mitte" und das Baugebiet SO dieses Bebauungsplanes umfasst, zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundbesitzverhältnissen durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im gesamten Projektgebiet "Bahnhof-Nord" ist in den genannten Baugebieten Einzelhandel nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift):

- Dacheindeckung**
 - III.1 Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper mit einer Neigung von mindestens 40° sind nur Ton- und Ziegeldächer zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.
 - Dacheinschnitte und -aufbauten
 - III.2 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Sie dürfen die Dachseite insgesamt 50% der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80 m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
 - Masten und Antennen
 - III.3 Masten und Antennen sowie vergleichbare und funktional zugehörige bauliche Anlagen (z. B. zugehörige Versorgungseinheiten, Parabolspiegel,...) dürfen maximal 1,00 m über die Traufe eines Gebäudes hinaus ragen. Zudem darf durchschnittlich je 20,00 m Gebäudehöhe (gemessen entlang der angrenzenden Verkehrsfläche) maximal ein Mast, Antennenträger oder eine vergleichbare bauliche Anlage errichtet werden. Anlagen, die der Gebäudeabteilung oder der Wasser- und Energieversorgung dienen, sind von dieser Regelung ausgenommen.
 - Werbeanlagen
 - III.4 Werbeanlagen, die sich nicht an der Stelle der Leistung befinden, sind unzulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen, die sich nicht an der Stelle der Leistung befinden, zugelassen werden. Weiterhin sind Werbeanlagen mit einer Anlennhöhe von mehr als 5 m oder einer Auskragung an Hausfassaden von mehr als 0,90 m unzulässig. Werbeanlagen müssen sich prägenden Architekturgliederungen (z.B. Gesimsen, Erkern, Pfeilern) anpassen. Im Übrigen finden die einschlägigen Regelungen der "Satzung über Außenwerbung in der Stadt Aschaffenburg" (Werbeanlagensatzung -WAS-) Anwendung.
 - Dachüberstände
 - III.5 Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortsgang maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,80 m betragen.
 - Begrünung von Stellplatzanlagen
 - III.6 Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen je angrenzender vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbau (Stammumfang mind. 12-14 cm, Pflanzbeet >= 6 m²) zu pflanzen. Ebenerdige Stellplätze dürfen nur teilversiegelt werden (Rasengitter, Rasengitter o. ä.). Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einem Grünraum (Breite > 2 m) zu umgrenzen. Mehrgeschossige Garagenanlagen sind oberirdisch mit einer Fassadenbegrünung (Rank- und Kletterpflanzen) zu versehen.
 - Garagenanlagen mit flachen oder flach geneigten Dächern (Dachneigung <5°) und einer Dachfläche von >150 m² sind mit einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - Abstandsflächen
 - III.7 Im Baugebiet SO finden die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) keine Anwendung.

IV.2 Begrenzung von Lärmemissionen und -immissionen

- Für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (November 1989) zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Die erforderliche Schalldämmmaß R,w des für Außenlärm ist in Tabelle B, Zeile 2 und Spalte 4 (R,w, res von 30 dB), DIN 4109, zu entnehmen.
- III.3 Masten und Antennen sowie vergleichbare und funktional zugehörige bauliche Anlagen (z. B. zugehörige Versorgungseinheiten, Parabolspiegel,...) dürfen maximal 1,00 m über die Traufe eines Gebäudes hinaus ragen. Zudem darf durchschnittlich je 20,00 m Gebäudehöhe (gemessen entlang der angrenzenden Verkehrsfläche) maximal ein Mast, Antennenträger oder eine vergleichbare bauliche Anlage errichtet werden. Anlagen, die der Gebäudeabteilung oder der Wasser- und Energieversorgung dienen, sind von dieser Regelung ausgenommen.
- III.4 Werbeanlagen, die sich nicht an der Stelle der Leistung befinden, sind unzulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen, die sich nicht an der Stelle der Leistung befinden, zugelassen werden. Weiterhin sind Werbeanlagen mit einer Anlennhöhe von mehr als 5 m oder einer Auskragung an Hausfassaden von mehr als 0,90 m unzulässig. Werbeanlagen müssen sich prägenden Architekturgliederungen (z.B. Gesimsen, Erkern, Pfeilern) anpassen. Im Übrigen finden die einschlägigen Regelungen der "Satzung über Außenwerbung in der Stadt Aschaffenburg" (Werbeanlagensatzung -WAS-) Anwendung.
- III.5 Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortsgang maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,80 m betragen.
- III.6 Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen je angrenzender vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbau (Stammumfang mind. 12-14 cm, Pflanzbeet >= 6 m²) zu pflanzen. Ebenerdige Stellplätze dürfen nur teilversiegelt werden (Rasengitter, Rasengitter o. ä.). Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einem Grünraum (Breite > 2 m) zu umgrenzen. Mehrgeschossige Garagenanlagen sind oberirdisch mit einer Fassadenbegrünung (Rank- und Kletterpflanzen) zu versehen.
- III.7 Im Baugebiet SO finden die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) keine Anwendung.

IV.3 Pflanzmaßnahmen

- Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen PF festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen. Die nicht überbaubaren Flächen der überbaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und vorzugsweise mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Hecken oder Obstbäumen zu bepflanzen. Nutzpflanzen sind zulässig.
- IV.4 Umgang mit Funden von Bodendenkmalen
- Im Plangebiet auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgetundene Gegenstände und Fundort von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.
- IV.5 Kampfmittel
- Das Gelände um die Bahnhof- und die Bahnanlagen sowie der Stadteil Damm sind im Zweifelsfall als Bombenbrennorte zu betrachten. Die im Vorhandensein von Kampfmitteln (z. B. nicht definierte Fliegerbomben) muss gesichert werden. Insbesondere bei Bodenarbeiten (Aushub von Baugruben etc.) ist mit entsprechender Vorsicht vorzugehen.
- IV.6 Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse
- Zu allen straßenführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten. Zur Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten. Falls bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden können, ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kraneverabbarung abzuschließen und mind. 6 Wochen vorher zu beantragen. Der Antrag zur Kraneinstellung incl. der Stellungnahme der DB AG zum Bauantrag und einen maßstäblichen Lageplan (M 1:1000) sind dem vorgesehenen Schwenkradius ist bei dem Immobilienmanagement Süd, (IFRM), Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg, vorzulegen. Bei der Planung von Beleuchtungen und Werbeanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs insbesondere die Bedienung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen (der Eisenbahn) ausgeschlossen ist. Alle von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind hinzunehmen und erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen ausschließlich außerhalb von Bahnhöfen oder den einzelnen Bauwerken vorzusehen bzw. vorzunehmen. Der Bauherr hat Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 90a BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu tragen. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EgB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahn-spezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.
- IV.7 Beachtung zu Ausführungen der speziellen architekturrechtlichen Prüfung (sop)
- Die Ausführungen der speziellen architekturrechtlichen Prüfung (sop) des Büros Fabian vom 15.11.2013 sind zu beachten. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Reptilien (Mauer- und Eidechsen) und der Vogelfauna sind im gesamten Bereich des Sondergebietes - Rodungen von Gehäusen und Entfernen von Vegetation nur von Anfang Oktober - Ende Februar; - Abtragung der Erdatduschungen und Oberbodenabtrag nur von Mitte März - Mitte April
- Im Bereich der Pflanzfläche PF 3 - Verwendung von Baumarten gem. textl. Festsetzung 1.11 mit möglichst geringem Schattenschwund für die Anpflanzung der Baumreihe entlang des Nordrings; zu bevorzugen ist der Feldahorn.
- Für die Umsetzung und Überwachung der erforderlichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Sondergebiet SO gemäß sop vom 15.11.2013 ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- IV.8 Niederschlagswasser
- Es wird empfohlen, aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Bauschuttfüllungen im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Kanal zuzuführen.
- IV.9 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).
- Schule: max. 100 m² VF
- Überbebauung: max. 100 m² VF
- Randsortimente alter Warengruppen dürfen im Sondergebiet max. 15% der Gesamt-Verkaufsfläche ausmachen.

IV.4 Umgang mit Funden von Bodendenkmalen

- Im Plangebiet auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgetundene Gegenstände und Fundort von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

IV.5 Kampfmittel

- Das Gelände um die Bahnhof- und die Bahnanlagen sowie der Stadteil Damm sind im Zweifelsfall als Bombenbrennorte zu betrachten. Die im Vorhandensein von Kampfmitteln (z. B. nicht definierte Fliegerbomben) muss gesichert werden. Insbesondere bei Bodenarbeiten (Aushub von Baugruben etc.) ist mit entsprechender Vorsicht vorzugehen.

IV.6 Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse

- Zu allen straßenführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten. Zur Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten. Falls bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden können, ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kraneverabbarung abzuschließen und mind. 6 Wochen vorher zu beantragen. Der Antrag zur Kraneinstellung incl. der Stellungnahme der DB AG zum Bauantrag und einen maßstäblichen Lageplan (M 1:1000) sind dem vorgesehenen Schwenkradius ist bei dem Immobilienmanagement Süd, (IFRM), Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg, vorzulegen. Bei der Planung von Beleuchtungen und Werbeanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs insbesondere die Bedienung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen (der Eisenbahn) ausgeschlossen ist. Alle von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind hinzunehmen und erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen ausschließlich außerhalb von Bahnhöfen oder den einzelnen Bauwerken vorzusehen bzw. vorzunehmen. Der Bauherr hat Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 90a BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu tragen. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EgB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahn-spezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

IV.7 Beachtung zu Ausführungen der speziellen architekturrechtlichen Prüfung (sop)

- Die Ausführungen der speziellen architekturrechtlichen Prüfung (sop) des Büros Fabian vom 15.11.2013 sind zu beachten. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Reptilien (Mauer- und Eidechsen) und der Vogelfauna sind im gesamten Bereich des Sondergebietes - Rodungen von Gehäusen und Entfernen von Vegetation nur von Anfang Oktober - Ende Februar; - Abtragung der Erdatduschungen und Oberbodenabtrag nur von Mitte März - Mitte April

IV.8 Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen, aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Bauschuttfüllungen im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Kanal zuzuführen.

IV.9 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

IV.10 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

IV.11 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

IV.12 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

IV.13 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

IV.14 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

IV.15 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

IV.16 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (BGBl. I S. 588, BayRS 2332-14) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - 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, 22.10.2014
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 16.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 29.04.2013 in der Zeit vom 01.07.2013 bis 22.07.2013 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.06.2013 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 29.04.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 09.08.2013.

Der Bebauungsplanentwurf vom 28.10.2013 wurde mit Begründungsentwurf vom 28.10.2013 in der Zeit vom 10.02.2014 bis einschließlich 14.03.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2014 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 28.10.2013 mit Begründungsentwurf vom 28.10.2013 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 28.03.2014.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 22.09.2014 den Bebauungsplan vom 28.04.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 28.04.2014 gebilligt.

Aschaffenburg, 22.10.2014
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 31. Oktober 2014 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, Döberstr. 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 § 21