

BEGRÜNDUNG - Bebauungsplan „Rotäckergebiet“ Nr. 5/27 -

**Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen der bestehenden Bebauung westlich der Rotäckerstraße, Hubweg, westlicher Begrenzung und Bischbergstraße (Nr. 5/27)**

- mit integriertem Grünordnungsplan -

## **B E G R Ü N D U N G**

**Stadtplanungsamt  
der Stadt Aschaffenburg**

**Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen der bestehenden Bebauung westlich der Rotäckerstraße, Hubweg, westlicher Begrenzung und Bischbergstraße (Nr. 5/27)**  
- mit integriertem Grünordnungsplan -

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1. Planungsanlass**

Für die langfristige, stabile und die soziale Infrastruktur sichernde, städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Schweinheim stehen im Innenbereich kaum noch Bauflächen zur Verfügung. Geeignete Flächen für eine zukunftsorientierte Eigenentwicklung des Stadtteils erfordern daher die Überplanung der Siedlungsränder, nachdem diese im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Der Stadtrat (Plenum) hat im Juni 1994 die Verwaltung beauftragt, Plankonzepte für ein mögliches Baugebiet zu erarbeiten und dabei zu untersuchen, inwieweit ein Bebauungsplanverfahren den ökologischen Rahmenbedingungen besonders gerecht werden kann.

Im März 1998 wurde nach Diskussion von unterschiedlichen, städtebaulichen Entwurfsvarianten ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan auf der Plangrundlage Variante 2b / November 1997, die in mehreren Arbeitsschritten zuvor mit dem Gutachter für den Grünordnungsplan abgestimmt worden war, durch den Stadtrat (Plenum) gefasst.

### **2. Abgrenzung des Plangebietes**

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfes wird im Norden durch den Verlauf der Bischbergstraße, im Osten durch die bestehende Bebauung der Rotäckerstraße und im Süden durch das in den letzten Jahren entstandene Baugebiet „Am Steinweg / Hubweg“ begrenzt.

Im Westen schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur freien Landschaft hin als neuer Ortsrand in Zukunft mit einem vorgelagerten Grünsaum ab.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich „Wohnbauflächen“ dar.

Unmittelbar an den östlichen Gebietsteil angrenzend trifft der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 27 (aus dem Jahre 1960) Festsetzungen für eine „Wohnnutzung“ mit ein- und zweigeschossiger Bauweise. Im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 5/19 werden ebenfalls Wohnbauflächen für max. zweigeschossige Gebäude festgesetzt.

### **4. Städtebauliche Situation / Lage und Bewertung**

Das Plangebiet mit ca. 10 ha Größe im Südwesten der Stadt Aschaffenburg, gelegen am Ortsrand von Schweinheim, befindet sich in ca. 2 km Entfernung vom Stadtzentrum und ca. 600 - 800 m Luftlinie zum Stadtteilzentrum. Die Geländehöhen liegen zwischen

185 m+NN im Süden des Baugebietes „Rotäcker“ und ca. 159 m +NN im Norden / am Übergang zur „Liebezeitstraße“. Die angrenzende Bebauung sind Wohngebäude mit 1 bis 2 Geschossen mit wenigen Wohnungen je Gebäude. Von der Rotäckerstraße sind bereits zwei Erschließungshälse für die Siedlungserweiterung vorgesehen.

Im Plangebiet herrscht die landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Nordwesten liegen einige größere und im Süden drei kleinere intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Den weitaus größten Anteil im Plangebiet stellen die Wiesen, die teilweise von Obstbeständen überstellt sind. Im südwestlichen Bereich liegt eine größere fast vollständig von Gehölzen bewachsene Fläche, die zumindest teilweise aus aufgelassenen Obstgärten resultieren dürfte.

Im Übergangsbereich von der vorhandenen Bebauung südwestlich der Rotäckerstraße ragen größere Hausgärten sehr weit in die offene Landschaft im Norden und Süden des Gebietes in den Geltungsbereich des neuen Wohngebietes hinein.

## **5. Städtebauliche Ziele**

Die städtebauliche Planung umfasst nicht nur die Nutzung und Erschließung der neuen Siedlungsfläche, sondern dient auch der Funktionserhaltung von Biotopflächen und der Verbesserung des Siedlungsrandes zum Naturpark Spessart.

Das neue Baugebiet muss daher gleichrangig siedlungsplanerische und landschaftsplanerische Ziele berücksichtigen. Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Ausbildung eines ökologisch wirksamen und dem Landschaftsbild gerecht werden- den Ortsrandes zum Naturpark Spessart;
- Erhaltung und Sicherung der wertvollen landschaftlichen Strukturen sowie der klimatischen und hydrologischen Gegebenheiten;
- Entwicklung der Erschließungsanlagen aus dem bestehenden Straßensystem heraus und Ableitung des unverschmutzten Regenwassers direkt in den Vorfluter;
- Abrundung des Siedlungsgefüges durch die Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Grundstrukturen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise;
- Entwicklung und Verbesserung siedlungsnahen Naherholungsangebotes am Ortsrand.

## **6. Landschafts- und Entwässerungsplanung**

Zur Umsetzung der Ziele waren für die Landschafts- und Entwässerungsplanung vorbereitende sowie ergänzende Fachplanungen erforderlich, die in ihrem Ergebnis in den Bebauungsplan integriert sind.

### **6.1 Ziele des Grünordnungsplanes**

Das dem Grünordnungsplan zu Grunde liegende landschaftspflegerische Konzept soll sowohl dem Bedürfnis nach vielfältig nutzbaren und landschaftlich reizvollen Freiräumen als auch den Belangen des Naturschutzes Rechnung tragen. Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme im Plangebiet durchgeführt und der Bestand in seiner Wertigkeit beurteilt. Die Gesamtbewertung des Untersuchungsgebietes stellt das Ergebnis aus den Beurteilungen der Biotope, ihrer Struktur sowie ihrer Flora und Fauna dar. Der Bewertungsvorgang berücksichtigt dementsprechend auch synergistische Effekte unter einzelnen Biotoptypen. Die Eignungsbewertung erfolgte in Form einer Bestandsbewertung unter Begutachtung möglicher zukünftiger Entwicklungen durch einen Abgleich der Status-Quo-Analyse mit dem Sollzustand (PGNU- Konzept / S. 38, 40, 99).

Acker und Wirtschaftsgrünland sind die im Untersuchungsgebiet am häufigsten auftretenden Biotoptypen, gefolgt von Streuobstwiesen und anderen Gehölzbeständen. Zusammen mit den Obstbrachen und anderen Gehölzen bietet das Untersuchungsgebiet eine relative Habitatvielfalt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die intensiven Grünland- und Ackerstandorte eutrophiert und durch Pestizideinsatz beeinträchtigt.

Im Plangebiet existieren einige Freizeitgärten meist in unmittelbarer Verbindung mit der bestehenden Bebauung an der Rotäcker-/Bischbergstraße. Wegen der großen Siedlungsnähe würden sich im Laufe der Zeit vermutlich die bisherigen Freizeitnutzungen (Gärten) sowie die damit verbundenen Belastungen mindestens auf dem derzeitigen Bestand einpendeln.

Aufgrund der wenigen Neupflanzungen ist davon auszugehen, dass der Bestand und die Pflege der vorhandenen Streuobstwiesen mittel- bis langfristig nur unzureichend gesichert wäre. Eine weitere Nutzungsextensivierung und damit verbundene Aushagerung der Grünlandflächen wäre zukünftig nicht auszuschließen, da bereits jetzt zahlreiche Flächen nur extensiv genutzt werden und bei einem Abtransport des anfallenden Mähgutes ohne weitere Düngung mittelfristig eine Aushagerung der Flächen stattfinden.

Durch Verzicht der Bebauung auf Teilflächen des Plangebietes werden lt. PGNU-Gutachten gebietsspezifische Konflikte vermieden (S. 47).

Ein Lebensraum, der unter dem Schutz des § 20c BNatschG oder Art. 13d BayNatG steht und dementsprechend im Rahmen der Bauleitplanung als Tabufläche anzusehen ist, existiert im südwestlichen Bereich in der Gestalt eines Feuchtgehölzes und einer periodisch schüttenden Quelle. Sie befinden sich außerhalb des Eingriffsgebietes und werden erhalten.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsflächen-Bilanzierung gemäß des „Bewertungsmodells für die Stadt Aschaffenburg zur Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Ausgleichsflächen stehen am West- und Nordwestrand ausreichend zur Verfügung. Hier kann durch Umnutzung von Ackerflächen in Grünland und die Anlage von Gehölzstrukturen und Obstwiesen eine neue Strukturvielfalt entstehen, die in Zukunft die weggefallenen Funktionen übernehmen.

Zur Minderung des ökologischen Eingriffs werden die wertvollsten (Biotop-) Flächen des Plangebietes von einer Bebauung freigehalten. Abschluss des Plangebietes zur Landschaft ist ein neuer, klar definierter Ortsrand, der die freie Landschaft mit der Bebauung verzahnt. Die vorgeschlagenen Ausstattungselemente dieses Ortsrandes sollen die historisch gewachsene Situation (Streuobst) aufgreifen und fortschreiben.

Die im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere die „Multifunktionale Streuobstwiese“, „Landschaft als Park“ und „Schutzpflanzung“ dienen dem Ausgleich bzw. dem Ersatz der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die Kosten für die von der Gemeinde durchzuführenden und zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf die Grundstücksflächen des gesamten Baugebietes verteilt, auf denen Eingriffe aufgrund der baulichen Nutzung zu erwarten sind.

Eine besondere Wertigkeit innerhalb des Planungsprozesses hatte die Ornithologie (Steinkauzvorkommen). Die Frage nach der Bedeutung der beiden Baugebiete „Rotäcker und Am Gäßpfad“ für die Steinkauzpopulation am bayerischen Untermain war Gegenstand eines umfangreichen Spezialgutachtens.

Dieses Spezialgutachten zur Erfassung der Steinkauzpopulation im Bereich zwischen Obernau und Schweinheim hat die Stadt im Jahr 1998 aufgrund der schlecht doku-

mentierten und nicht nachvollziehbaren sowie insbesondere kleinräumig nicht interpretierbaren Bestandserhebungen ornithologischer Interessenvertreter in Auftrag gegeben. Das Fachgutachten umfasst nicht nur den gesamten westlichen Siedlungsrand von Schweinheim, sondern auch die offenen Wiesenflächen und Feldfluren nördlich des Erbighwaldes und zwischen Standortübungsplatz und Erbig.

Das Fachgutachten war auch die Grundlage für die Aussagen zur Steinkauzpopulation im Arten- und Biotopenschutzprogramm für die Stadt Aschaffenburg. Die dort getroffene Aussage „die Schwerpunktorkommen zwischen Oberrau und dem Standortübungsplatz von Schweinheim müssen erhalten werden, sind daher nur als prinzipielle Aussage zu werten, da nachweislich des Fachgutachtens im Rotäckergebiet kein Steinkauzrevier vorhanden und im Plangebiet "Am Gäßpfad" ein Revier nur am Rand angeschnitten ist. Aufgrund der großen Ackerschläge und des nur geringen Anteils an alten Obstbäumen mit Höhlen ist das Rotäckergebiet als suboptimal geeignetes Brutgebiet für den Steinkauz einzustufen. Dementsprechend konnten hier auch keine Reviere oder Steinkauzspuren nachgewiesen werden. Eine Umwidmung der heutigen Wiesen und Felder des Stadtteils Schweinheim zu Bauland ist damit unter ornithologischen Gesichtspunkten ausgleichsfähig. Dies umso mehr, als durch die im Rahmen der Grünordnungsplanung entwickelten grünordnerischen Maßnahmen umfangreiche Ergänzungs- und Abschirmungspflanzungen das gesamte Steinkauzhabitat gegenüber der heutigen Situation zum besiedelten Gebiet wirksam schützen werden.

## 6.2 Ziele und Vorgaben der Entwässerungsplanung

Die geplanten Baugebiete „Rotacker und Beim Gäßpfad“ sollen über das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Aschaffenburg entwässert werden. Wegen geringer Querschnitte der vorhandenen Leitungen ist dies im konventionellen Mischsystem ohne größere Änderungen vorhandener Kanalstrecken aber nicht möglich.

Es wurde daher ein **modifiziertes Mischsystem** zur Ableitung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers entwickelt.

Für diese alternative ökologischen Entwässerungsmaßnahmen waren Untersuchungen der Baugrundsituation und Grundwasserverhältnisse notwendig (siehe Gutachten des Planungs- und Ingenieurbüros Dipl.Ing. B. Gruber / Aschaffenburg).  
Dadurch ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

Über der Basis aus Sedimenten der Trias folgen quartäre Sedimente in Form von Kies, Sand und Schluff. Die Deckschicht wird überwiegend von humosem Oberboden, lokal von künstlicher Auffüllung gebildet (Institut für Geotechnik / Prof. J. Zirfas, Limburg).  
Nach Regen oder Tauwetter haben sich in Geländevertiefungen des Areals Stauwässer gebildet. Die angetroffenen Schichten sind im östlichen Untersuchungsgebiet zu meist sehr feucht bzw. wassererfüllt. Der Grundwasserspiegel im nordwestlichen und südöstlichen Schurf-Bereich lag nach zwei Stunden bei 1,60 m unter Geländeoberkante. Die Ausbildung eines geschlossenen Grundwasserspiegels wurde nicht festgestellt.

Da mit starkem Hangwasser zu rechnen ist, sind für die Neubauten Abdichtungsmaßnahmen gemäß DIN 18195 bzw. DIN 18196 zu treffen.

Die Ergebnisse der hydraulischen Feldversuche zeigten nur sehr geringe Durchlässigkeiten; zusätzlich zu Versickerungseinrichtungen sind daher Retentionsräume erforderlich und ein Überlauf an den Vorfluter muss eingerichtet werden. Es dürfen in den Hensbach aber nur unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Niederschlagswässer von den Dachflächen, den Höfen und den Erschließungsanlagen innerhalb der Wohn-

gebiete direkt eingeleitet werden. Häusliches Abwasser und verschmutztes Niederschlagswasser sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Das über Mulden- und Rigolensystemen gesammelte Oberflächenwasser wird einem neu entwickelten Hauptentwässerungsgraben in der „zentralen Grünachse“ zugeführt und über diese durch die natürlich vorhandene Hanglage mit Gefälle von Süden nach Norden dem Hensbach zugeleitet.

Entlang dieser „zentralen Entwässerungsmulde“ wird ein ca. 2,50 m breiter Fußweg geführt, der u. a. städt. Reinigungsfahrzeugen zur Pflege / Wartung der Entwässerungssysteme / Grünbereiche dient.

Eingebunden in das System sind eingegrünte Retentionsräume (wechselseuchte Zonen) vorgesehen, in denen kurzfristig größere Regenwassermengen gespeichert, langsam in den Untergrund versickern oder abgeleitet werden können. Ein Dauerstau findet nicht statt.

Grundsätzlich sind diese Regenrückhalteräume mit einem Notüberlauf auszustatten, um bei Starkregenereignissen ein schadloses Abfließen der Niederschläge zu gewährleisten.

Das Regenwasser des Muldensystems soll letztendlich über einen neuen Regenwasserkanal DN 400 an eine bestehende Entlastungsleitung (DN 500) in der Liebezeitstraße, unmittelbar vor dem Hensbach, angeschlossen werden.

Drainage-Leitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Ggf. muss das anfallende Wasser z. B. in einen separaten Versickerungsschacht eingeleitet und dem Grundwasser zugeführt werden. Eine Zwischenspeicherung (Zisternen) und Nutzung von Niederschlagswasser ist zu begrüßen. Es ist lt. Fachgutachten grundsätzlich anzustreben, einen Anschluss der Notüberläufe von Zisternen sowie einen Anschluss von Hausdrainagen an die Entwässerungsmulden zu ermöglichen.

Für die Straßenentwässerung ist eine 3 - 5zeilige Mittelrinne geplant, die außer für die Straßenentwässerung auch für die Zu- und Ableitung des Regenwassers innerhalb der Baugebiete vorgesehen ist. Eine solche Anordnung anstelle von unterirdischen Rohrleitungen erlaubt eine einfache Wartung und Reinigung und verbessert das Kleinklima. Hierbei ist versickerungsfähiges Pflastermaterial zu verwenden, da sich dies günstig für die Retention auswirkt. Aufgrund einer niedrig zu erwartenden Verkehrsbelastung (unter 300 - 500 Pkw/Tag) gilt lt. Merkblatt des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft Nr. 4.3. - 4. vom 01.03.1991 das ablaufende Niederschlagswasser der Qualitätsstufe 6 in den Wohnstraßen als wenig verschmutzt.

In Gebieten mit offener Bebauung kann das Niederschlagswasser, soweit es die Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahn fließen.

Nach den Berechnungen und Werten des wasserrechtlichen Verfahrens hat sich die hydraulische Belastung des „Hensbach“ durch die zusätzliche Regenwassermenge aus den o. g. Baugebieten nur unwesentlich erhöht. Es sind außerdem keine Beeinträchtigungen des Gewässers bzw. des Grundwassers zu erwarten.

Als Einleitungsstelle wird der Auslass der Entlastungsleitung des ehemaligen RÜ V verwendet. Dieser befindet sich direkt unterhalb der Brücke der Liebezeitstraße gegenüber dem neu erstellten Regenüberlaufbecken FB 17 (B73) bei Km. 2.288 des Hensbaches (Gewässer III. Ordnung). Lt. Bescheid der Genehmigungsstelle wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht.

Hierzu wurde nach Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens die Genehmigung für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus o. g. Baugebieten mit Bescheid der Unteren Wasserschützbehörde am 10.10.2001 erteilt.

## 7. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll möglichst flächensparend erfolgen und vorhandene Erschließungsansätze aufgreifen. Die Führung der Straßen und Wege soll dabei der vorhandenen Geländebewegung folgen, sodass nur geringe Eingriffe in die Topographie notwendig werden.

Unter Berücksichtigung dieser Planungsziele ist etwa höhenparallel eine von Nord nach Süd durchlaufende Sammelstraße vorgesehen, die mit Quartiersplätzen in Abschnitte gegliedert ist. Diese Quartiersplätze sollen angerartig in Erscheinung treten und gleichzeitig ein Angebot an öffentlichen Stellplätzen enthalten. Die Sammelstraße ist, zur Vermeidung von unerwünschtem Durchfahrtsverkehr in Richtung Sportplatzanlage nicht auf den Hubweg durchgebunden, sondern nur fußläufig mit dem angrenzenden Wohngebiet verknüpft.

Abgesehen von den festgesetzten Straßenraumbegrünungen legt der Bebauungsplan keine detaillierte Straßenraumgestaltung fest, da diese im Einzelfall im Zusammenhang mit der Linienführung und Detailausbildung der Entwässerungsanlagen entwickelt werden soll. Die vorgesehene Trassierung und Netzgestaltung geht jedoch von einem verkehrsberuhigten Ausbau des Planungsgebietes aus.

Zusätzlich zu den befahrbaren Verkehrsflächen soll im Baugebiet auch parallel zu dem Entwässerungsgraben eine zentrale Fußwegeverbindung von Nord nach Süd entstehen, die an zwei Stellen zur Landschaft durchbindet.

Für die Entsorgung von Wertstoffen liegen geeignete Standorte an den Platzaufweitungen der Sammelstraße. Diese Standorte sind sowohl von Entsorgungsfahrzeugen anfahrbar als auch von Wohnungen aus auf kurzen Wegen erreichbar.

## 8. Planerische Festsetzungen

Die Lage des Baugebiets in einem empfindlichen Landschaftsraum und der Anspruch, den Eingriff in Natur und Landschaft, soweit er unvermeidlich ist, möglichst innerhalb des Planungsgebietes ausgleichen zu können, führt neben den Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung auch zu einer großen Zahl an grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung:

- **WA** (Allgemeines Wohngebiet) bzw. **WR** (reines Wohngebiet), um einen nahtlosen Übergang zur bestehenden Wohnnutzung an der Rotäckerstraße und am Hubweg herzustellen und um der Wohnruhe / Erholung am Siedlungsrand besondere Bedeutung beizumessen,
- **öffentliche Grünflächen ergänzt durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, um schützenswerte

Biotope zu erhalten und Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und

- **Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**, um das im Wohngebiet anfallende Regenwasser versickern zu lassen bzw. mit Verzögerung über Retentionsräume in den Hensbach abzuleiten,
- **Begrenzung der Zahl von Wohnungen**, um eine zu intensive Verdichtung mit kleinen Wohnungen zu verhindern, wurden Beschränkungen für die zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen. Festgesetzt werden für Wohngebäude mit Anordnung zur freien Landschaft max. 1 Wohneinheit (WOE / 120 m<sup>2</sup>) je vollständig vorhandener 120 m<sup>2</sup> bzw. 130 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Gebäude. Zum Wohnbestand an der Rotäckerstraße sind je Gebäude max. 1 WOE je vollständig vorhandener 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Ziel ist es, ein aufgelockertes Wohngebiet mit überwiegend Ein-/Zweifamilienhäusern und mit nur einer geringen Anzahl von 3 - 4 Familienwohnhäusern zu entwickeln.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung / Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke

### 8.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im östlichen sowie nördlichen Plangebiet zur Rotäckerstraße hin wurden max. zwei Vollgeschosse (II) als zulässig festgesetzt, um die Höhenentwicklung den dort vorhandenen Wohnbauten der unmittelbaren Umgebung anzugleichen.

Zur freien Landschaft hin sollen die Baumassen und die Dachlandschaft in der Höhe reduziert und nur eingeschossige Häuser mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss (I+D) zugelassen werden. Gleichzeitig wäre mit dieser Staffelung die den Hang hinabstreichende Kaltluft nicht zu stark gebremst.

### 8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zur weiteren Verminderung der visuellen Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsräume wird die Baumasse durch die festgelegte Traufhöhe gesteuert. Die max. Traufhöhe über der fertigen Gehweghinterkante bzw. über der natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut - gemessen in Fassadenmitte / Verlängerung der Außenwand - beträgt dort in Randlage 3,50 m, im inneren Neubaugebiet und im Bereich zur bestehenden Bebauung an der Rotäckerstraße 6,50 m.

### 8.2.3 Bauweise / Baufensterflächen

Es ist im gesamten Gebiet die offene Bauweise mit Hausgruppen von max. 20 m Länge festgesetzt, um räumlich eine aufgelockerte Gebietsstruktur mit durchgrünten Bereichen zu erhalten.

Durch Baugrenzen werden gebietsspezifisch ausreichend große Baufensterflächen bestimmt, sodass für den Neubau von Einzel-/Doppelhäusern genügend Spielraum zur Verfügung steht. Die gegliederten Baufensterflächen bestimmen eine zweckmäßige Aufteilung von bebaubaren Flächen und damit die Lage bzw. Größe der zu erwartenden Wohngebäude im Zusammenhang mit dem Straßenverlauf und den Privatgärten.

Eine Baulinie erzwingt am nördlichen Einmündungsbereich der geplanten Sammelstraße zur Bischbergstraße die dort vorhandene Bauflucht.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Weiterhin sind Stellplätze nur innerhalb der Bauflächen oder der Flächen für Stellplätze / Garagen zulässig. Damit sollen die wohnungsnahen Freiräume trotz der Dichte dauerhaft gesichert werden.

#### 8.2.4 GRZ / GFZ-Werte

##### a) Grundflächenzahl

Die überbaubare Fläche wurde, um eine Auflockerung der Baustruktur zur freien Landschaft hin zu erreichen und eine flächenhafte Bebauung zu verhindern, in manchen Gebietsabschnitten bewusst kleiner als im benachbarten bestehenden Baugebiet gefasst:

Für die eingeschossige Bauweise gilt eine	GRZ 0,3 / 0,35 / 0,4 und
für die zweigeschossige Bauweise eine	GRZ 0,4.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind nur bis zu 25% Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ zugelassen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und die Zulassung von Stellplätzen nur auf der hierfür zulässigen Grundstücksfläche soll die künftige Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden und der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) gefördert werden. Die Entlastung der Grundstücksfreiflächen ist zudem die Voraussetzung zur Schaffung ausreichend dimensionierter Grünflächen zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen und zur Gestaltung eines der Landschaftsstruktur angemessenen Orts- und Landschaftsbildes.

##### b) Geschossflächenzahl

Gleiche vorgenannte städtebauliche Absicht gilt für die folgenden GFZ-Regelungen:

Für die eingeschossige (I+D) Bauweise	GFZ 0,6 / 0,7 und
für die zweigeschossige (II) Bauweise	GFZ 0,8

Für das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich eine Vergünstigung eingeführt, um die angestrebte Durchgrünung der Bauflächen zu unterstützen. Demnach kann die zulässige Geschossfläche gemäß § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

#### 8.3 Sonstige Festsetzungen

##### 8.3.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Retentionsräume

Die im Umfeld des Regenrückhaltebeckens „R1“ markierte Fläche ergibt sich aus der vorhandenen Topographie mit einem steilen Einschnitt. Der Retentionsraum mit Erdanschluß wird als Wiesenmulde ausgebildet, wobei ein natürlicher Geländeeinschnitt zum Anstau genutzt wird. Der bisher dort befindliche Feldweg wird dazu seitlich verlegt. Die notwendige Verfüllung im Bereich der Anwohnerstraße bildet den Damm. Eine sanfte Erdmodellierung fügt die Mulde harmonisch ins Landschaftsbild ein. Das Wasser sammelt sich nur nach Starkregenereignissen in einer Höhe von max. 60 cm, danach wird es so rasch wie möglich abgeleitet. Ein Teil der Mulde wird ständig von einer Quellschüttung aus dem Feld als flaches Rinnsal

durchflossen, welches über eine Sickerpackung an die zentrale Entwässerungsmulde (Zentraler Grünzug) angeschlossen wird.

Da die geplante Anwohnerstraße diesen queren muss, ergibt sich die Notwendigkeit einer Aufschüttung bis ca. 1,00 bis 2,00m, die gleichzeitig den Damm für den „R1“ bildet.

Der Regenrückhalteraum R2 wird als Wiesenbecken mit Dauerstau ausgebildet. Das bestehende Gelände ist in diesem Teil sehr flach geneigt. Zusätzlich wird das Becken parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet, so daß sich an der Talseite eine Aufschüttung von max. 1 m ergibt. Dieser Bereich wird – wie auch die anderen R1 und R3 – Regenrückhalteräume - aus optischen Gründen und zur Unfallvorbeugung dicht mit heimischen Sträuchern umpflanzt, so daß die Geländemodellierung verborgen ist. An der dem Spazierweg zugewandten Seite wird aus Sicherheitsgründen ein ca. 80cm hoher Holzzaun, vergleichbar mit einem Koppel - oder Staketenzaun, errichtet. Bäume übersichern den Weg. Der Entwässerungsgraben durchfließt das Becken in voller Länge.

Die Retentionsmaßnahmen dienen der Rückhaltung von Niederschlägen, dem schonenden und sparsamen Umgang mit Wasser, der Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens und der Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen.

Böschungen und Magerbetonbetten sind infolge des Straßenausbaues auf Privatgrundstücken zu dulden, um einen reibungslosen und konstruktiv einwandfreien Arbeitsverlauf zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind gemäß Abstimmungen mit den Versorgungsträgern entsprechende Flächen / Standorte für notwendige Versorgungseinrichtungen ( z. B. zur Stromversorgung => Trafostation, Schaltkasten etc.) auf öffentlichen Flächen vorgesehen.

### **8.3.2 Maßnahmen / Festsetzungen der Grünordnungsplanung**

Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen des Bestandes werden Festsetzungen für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen im Bebauungs-/Grünordnungsplan getroffen. Sie betreffen sowohl den Erhalt von Strukturen (s. PGNU-Konzept S. 41/42) als auch ergänzende Maßnahmen.

Wertvolle, alte und landschaftsprägende Einzelbäume und Gehölzbestände sind in den Siedlungsrandbereichen, den Privatgärten und den angrenzenden Ausgleichsflächen zu erhalten und im Bebauungsplan daher entsprechend festgesetzt.

Die Empfehlung, „die im Westen des Plangebietes liegenden Flächen überwiegend von einer Bebauung freizuhalten, da in den Streuobstbeständen seltene Vogelarten ihr Zuhause haben und auf kleinteiligeren Flächen sich verstreut alte, wertvolle Gehölze befinden“, wird mit den Schutz-Festsetzungen des Bebauungsplan berücksichtigt.

Auch um Verinselungen und Funktionsverlust von wertvollen Biotopflächen zu vermeiden, muss auf eine Bebauung im Westen des Plangebietes verzichtet werden.

Lt. PGNU-Gutachten erfolgt u. a. die Feststellung, dass „letztendlich in diesem Fall einer Neuschaffung / Pflege / Entwicklung von vergleichbaren Biotopstrukturen in den Randbereichen der neuen Siedlung vor dem Erhalt aller momentan wertvollen Strukturen im Innenbereich des Plangebietes Vorrang gegeben werden muss“.

Die Flächen am Westrand des Planungsgebietes für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a und b BauGB) sollen als siedlungsnaher Grünraum und als Verbindungselement zur freien Landschaft entwickelt, gestaltet und naturnah gepflegt werden (s. ausführlich PGNU-Gutachten S. 101).

- ⇒ siehe u. a. Festsetzungen für den Siedlungsrand „Landschaft als Park“ (Grundlage „Grünordnungsplan / PGNU-Gutachten“)
- ⇒ sowie ergänzende Schutzmaßnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Am Gäßpfad“ Nr. 5/28 (Grundlage „Grünordnungsplan / PGNU-Gutachten“).

Auch um ortsbildprägende Grünelemente im Landschaftsbild zu schaffen und doch die Wohnumfeldqualität das lokale Klima zu verbessern, wurden umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Allgemein ist zur Erhaltung der Artenvielfalt die Pflanzung einer großen Zahl heimischer Bäume und Sträucher anzustreben, monotone Scherrasen und versiegelte Flächen sollen auf ein Minimum beschränkt werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit gebietstypischen Laubgehölzen, Wildsträuchern, Hecken oder Obstbäumen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Für je 4 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum gemäß der Baumliste auf mindestens 8 m<sup>2</sup> Pflanzfläche innerhalb des Parkstreifens zu pflanzen. Umgebende Grünflächen sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes ist die bestehende Bebauung vom zentralen Grünzug durch eine auf öffentlicher Fläche anzulegende, mindestens 3 m breite Sichtschutzhecke mit Sträuchern und Bäumen abzuschirmen.

Aus Gründen des Landschaftsbildes müssen Gartenhütten und ähnliche Anlagen bei Grundstücken, die an die freie Landschaft angrenzen, einen Abstand von 3 m zur betreffenden Grenze wahren.

#### **8.3.4. Versorgungsanlagen / Trafostation**

Im Plangebiet sind gemäß Abstimmungen mit den Versorgungsträgern entsprechende Flächen / Standorte für notwendige Versorgungseinrichtungen ( z.B. zur Stromversorgung => Trafostation, Schaltkasten etc...) auf öffentlichen Flächen vorgesehen.

#### **8.3.5. Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**

Das Sammeln des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Dachflächen ist - wie beim Neubaugebiet „Beim Gäßpfad“ - wesentliches Merkmal des zukünftigen Siedlungsgebietes. Dies entlastet die städt. Kläranlage und verringert die Kosten für erforderliche, anzupassende Kanalerneuerungen.

Das gesammelte Regenwasser wird über ein System aus einem Wiesengraben mit ca. ca.10 m Breite (Rasenmulde / Zentraler Grünzug) zwischen den Grundstücken und oberirdischen Entwässerungsrinnen innerhalb der Anliegerstraßen offen zum Retentionsraum R1 und R2 geleitet.

### **8.4 Gestaltung der baulichen Anlagen / bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **a. Bauentwicklung / Dächer / Dachneigungen**

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Geschossigkeit, Dachneigung, Material und Dachfarbe auszuführen, damit sich das städtebauliche Haus-Erscheinungsbild gestalterisch harmonisch in der Gesamtabwicklung darstellt und nicht aufgrund ungleicher Bauentwicklung von Bauteilen als Fremdkörper störend im Straßenbild empfunden wird.

Für Sattel-/Pulldachform sind zulässige Dachneigungen mit 35° - 42° als Mindest- und Höchstmaß geregelt. Abweichend können auch andere Dachformen zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z. B. Sonnenkollektoren, Wintergärten) dies erfordern.

Dachaufbauten sind bei Gebäuden ab mind. 35° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit Kupfer- oder Zinkblechverkleidung ausgeführt werden, insgesamt nur bis zur Hälfte des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mind. 1,25 m einhalten. Krüppelwalme sind unzulässig, nachdem diese Sonderform des Daches weder in der unmittelbaren Umgebung noch in anderen Bereichen des Stadtteils gebietstypisch oder städtebaulich prägend vorkommt.

Garagendächer sind nur als Flach- oder Satteldächer zulässig, um die Konstruktion bei einer einheitlich geforderten Ausführung zu vereinfachen. Bei Grenzgaragen sind die Dächer in Form, Material, Farbe und Dachneigung, Firsthöhen einheitlich zu gestalten. Sie sind in der vorderen Bauflucht einander anzugleichen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die vorhandene Topographie oder sonstige städtebauliche Gründe diese erforderlich machen.

#### **b. Abstandsflächenregelung**

Die Abstandsregelung ist gemäß Artikel 6 Abs. 4 und 5 BayBO ausdrücklich anzuwenden, um die nachbarlichen Belange hinsichtlich Be-/Entlüftung etc. hinreichend zu würdigen bzw. um die aufgelockerte Baustruktur zu erzielen.

#### **c. Einfriedigungen**

Für die Errichtung / Lage von Einfriedigungen, Toranlagen o. ä. am Ende einer Stichstraße im Bereich des Wendehammers ist der Ausschwenkbereich von Müllfahrzeugen zu berücksichtigen. Dies ist notwendig, um einen reibungslosen Ablauf der Entsorgung in den knapp bemessenen Wendebereichen zu gewährleisten.

Einfriedigungen sind von Laubholzhecken abgesehen, als Metall- oder Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m gestattet. An der Grenze zur freien Landschaft ist aus Gründen des Landschaftsbildes eine Hecke aus heimischen Laubhölzern zu pflanzen und zu unterhalten; diese kann zusätzlich durch einen Maschendrahtzaun von max. 1,20 m Höhe verstärkt werden.

#### **d. Vorgärten**

Vorgärten sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenflächen ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen, sowie zu Mülltonnenstandortplätzen 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. Pergolen sind über Stellplätzen und Zufahrten im Vorgartenbereich nicht zulässig.

#### **e. Freiflächengestaltung**

Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung

insbesondere auf den rückwärtigen Grundstückslagen erzielen sollen. Regelungen und Festsetzungen sind u. a. dem Grünordnungsplan zu entnehmen.  
Ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Baum-/Pflanzbestand und der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche ist gemäß Bauvorlagenverordnung vorzulegen.

#### **f. Geländeveränderungen / Stützmauern**

Böschungen dürfen eine Steigung von 1:2 nicht überschreiten. Notwendige Stützmauern sind auf Höhen von max. 1,00 m zu beschränken. Sie sind aus Bruchsteinen als Trockenmauer auszubilden. Ist dies im Ausnahmefall (z. B. aus statischen Gründen) nicht möglich, so sind die Stützmauern zu begrünen.

### **9. Hinweise**

#### **a) Denkmalschutz- / Bodenfunde**

Bei Bodenfunden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde (z. B. Scherben, Steingeräte etc.) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte) oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der zuständigen behördlichen Stellen zu schützen.

#### **b) Altlasten**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altlagerungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Aschaffenburg anzuzeigen.

#### **c) Immissionen**

Das Plangebiet liegt ungefähr 400 m vom US-Übungsplatz „Am Stockholz“ / Aschaffenburg - Schweinheim mit verschiedenen militärischen US-Anlagen entfernt. Davon ausgehende Immissionen (z. B. Lärm, Staub etc.), die zu Beeinträchtigungen im vorgesehenen Plangebiet führen können, sind nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt hierzu im o. g. Bebauungsplan.

#### **d) Oberboden**

Sämtlicher im Plangebiet anfallender Oberboden ist im Sinne des § 202 BauGB und gemäß DIN 18195 Teil 1-3 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

#### **e) Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und des lokalen Klimas, sowie Schaffung ortsbildprägender Grünelemente werden unter „Hinweise“ Pflanzarten für den Einsatz vorgeschlagen. Eine Fassadenfläche verbindet die Gartenfläche mit dem Gebäude und kann einen wertvollen, gestalterischen und ökologischen Beitrag leisten.

**f) Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen**

Bei den Privatgrundstücken sind an der Schnittstelle zur Landschaft (Zweckbestimmung als Wiesengraben) zum Auffangen von dem Hang hinabströmenden Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen Maßnahmen zu treffen.

**g) Zisternen**

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, die Einrichtung einer Zisterne zur Bereitstellung von Gieß-/ Brauchwasser oder Grauwasser beim Hausbau zu überdenken. Das Fassungsvermögen sollte dabei zweckmäßigerweise mind. 20ltr/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.

**h) Freiflächengestaltungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauantrag bzw. den dazugehörigen Lageplan zu übernehmen. Die Aussagen über Pflanzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Ausführungsart der Wege- und Platzflächen, Darstellung der Ist-Vegetation und Neupflanzungsmaßnahmen sind in einem gesonderten Freiflächenplan darzustellen:

## **10. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Es ist keine „Umweltverträglichkeitsprüfung“ im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauGB erforderlich, da keine Voraussetzungen oder Verpflichtungen gemäß Gesetz - das u. a. erst am 03.08.2001 in Kraft getreten ist - zur Umsetzung von UVP-Änderungsrichtlinien, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vorliegen. Außerdem wurden zum Schutz von Natur und Landschaft gerade im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfangreiche Untersuchungen und daraus resultierend intensive Maßnahmen (Grünordnungsplan / ökologische Entwässerungssysteme) mit entsprechenden Festsetzungen unternommen, um nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu vermeiden.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Durchführung einer Umlegung der überwiegend privaten, sehr unregelmäßig zugeschnittenen Flächen ist notwendig, um im Rahmen einer Neuordnung zweckmäßig gestaltete Grundstücke hinsichtlich Lage, Größe und Form für die bauliche oder sonstige Nutzung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

## **12. Städtebauliche und statistische Werte**

Erschließungsflächen	ca. 10.700 m <sup>2</sup>
Bauflächen	ca. 51.750 m <sup>2</sup>
Versickerungsflächen / Grünzug	ca. 3.750 m <sup>2</sup>
Grünsaum zum Außenbereich	ca. 33.800 m <sup>2</sup>

## **13. Kostenschätzung / überschlägige Ermittlung für die innere Erschließung**

a)

Die Gesamtkosten der abwassertechnischen Erschließung o. g. Baugebiete belaufen sich auf **ca. 1.710.000 €**.

b)

Die Kosten weiterer Versorgungsanlagen betragen nach Schätzung der Aschaffenburg-ger Versorgungs-GmbH, Stadtwerke für

Wasserversorgung	ca. 189.178 €
Gasversorgung	ca. 120.154 €
20 kV-Kabel	ca. 68.002 €
1 kV-Kabel	ca. 62.838 €
Fernmeldekabel	ca. 12.220 €
Straßenbeleuchtung	ca. 77.154 €
Trafostation	ca. 35.790 €

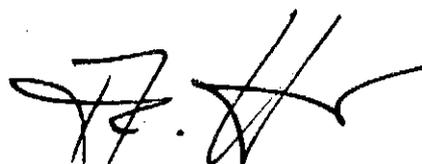
gesamt: ca. 565.336 €

Aschaffenburg, **12.06.**2002  
Stadtplanungsamt



K.-H. Brendler

Aufgestellt:

  
.....  
F.-J. Heller