

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

GT

Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Ausnahmeweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.

Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmeweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche den produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist.

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Ausnahmeweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.

Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmeweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche den produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist.

Schallschutz: Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (GT + GE) eine Lärmbelästigung durch die Nutzung eines Gebäudes zu befürchten ist, sofern es sich um einen Betrieb handelt, der ausnahmeweise zugelassen werden, sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß die im Schallschatten der Großtheimer Straße liegen.

Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)).

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

2,2

Geschoßflächenzahl (GFZ)

9,0

Baumassenzahl (BMZ)

V

Zahl der Vollgeschosse

Ausnahme: darf überschritten werden, wenn die maximale Gebäudeoberkante eingehalten wird.

z.B. OK Geb. max. 18,5 m maximale Gebäudeoberkante über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche,

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante kann für untergeordnete Bauteile ausnahmeweise zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird und sonstige Belange nicht berührt werden.

Bauweise, Baugrenzen

O

1. Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe

2. Ausnahme: Gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5,0 m Traufhöhe bei gegenseitigen Einvernehmen.

3. Bauweise im GE und GI: Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die einzelnen Gebäude das Maß von 50 m überschreiten, wenn die es Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen.

Verkehrsflächen

Erschließungsstraße (Verkehrsflächen)

Parkstreifen

Breite der Straßen und Wege

Ein- bzw. Ausfahrt

Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Strassenbegrenzungslinie

Sichtflächen an Straßeneinfüllungen (Sichtdreieck). In Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Zäune oder andere Sichthindernisse die Höhe von 2,0 cm bezeugen auf die Fahrabnöberkante nicht überschreiten.

Bauverbotszone: AB 16 = 15m, St 3115 = 20m jeweils vom Strafenrand gemessen.

Baubeschränkungszone: AB 16 = 30m, St 3115 = 40m jeweils vom Strafenrand gemessen.

Bauvorhaben in diesen Bereichen sind bei Kreisstraßen mit der zuständigen Kreisstraßenverwaltung und bei Staatstraßen mit dem zuständigen staatlichen Straßenbauamt abzustimmen.

VERKEHR

Gleisanlagen (vorhanden)

HILFHILF

Gleisanlage (geplant)

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Umspannwerk 110/20 kV der Stadtwerke Aschaffenburg)

Hauptversorgungsleitungen

Freileitungstrasse mit Schutzstreifen: Hinsichtlich einer beabsichtigten Bebauung im Bereich der Schutzzonen mit ihren bestimmten Baubeschränkungen sind die Baulenken für die vor ihrer Genehmigung den einzelnen zuständigen Energieversorgungsunternehmen vorzulegen. Dies gilt auch für Straßen- und Wegenbaumaßnahmen, Ver- u. Entsorgungsleitungsbau, Kiesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen d.w.z. Anpflanzungen



Angabe des Dienstbarkeitsbereiches von Energieversorgungsunternehmen:

Die Richtlinien, DIN-Vorschriften und Verbote sind bei Bauvorschlägen vorzuhören. Änderungen des Dienstbarkeitsbereiches in Gelände und Bewuchs im Bereich der Leitungstrassen durch die Energieversorgungsunternehmen zu erfragen und zu beachten.

M15,T658 Mastenbezeichnung der verschiedenen Energieversorgungsunternehmen

oberirdisch verlegte Elektroleitung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Sträucher

zu erhaltende Sträucher

Grundränderische Festsetzungen: (Festsetzungen nach BayNatsch i. V. mit § 4 BauGB)

Anlegen von Wiesenflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen Bestandsförderung/Bestandspläne.

Der vorliegende Bebauungsplan ist in die Bepflanzung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der entsprechende Nachweis wird mit der Baugenehmigung erfordern.

Pflege der Pflanzungen: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Samtliche Pflanzungen sind von jeweiliger Nutznießerordnung gemäß in Wuchs zu fordern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sog. Baumshells in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m belüftbarer Oberfläche anzulegen.

Ausfall von Pflanzen: Alle ausfallenden Hochstamm- und Solitärpflanzen sind grundsätzlich zu ersetzen. Bei Sträucherpflanzungen ist bei einem Ausfall von über 10% nachzu pflanzen.

Pflanzqualität: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.

Vom Grundstückseigentümer angelegte und zu unterhaltende Grünflächen

1. Pflanzenauswahl entlang der Straßen: Liste A (1 Stück/m²)

Sträucher, 2 x verpfl. Leiste Heister, 1 x verpfl.

Cornus sanguinea Acer pseudoplatanus

Corylus avellana Acer platanoides

Crataegus monogyna Fraxinus excelsior

Euonymus europaeus Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum Prunus avium

Prunus spinosa Quercus petraea

Viburnum lantana Tilia cordata

Viburnum opulus Tilia platyphyllos

Rose conifera

Heister, 2 x verpfl. Hochstämme H 2 x v.m. 8 10/12

Acer pseudoplatanus Quercus pedunculata

Acer platanoides Quercus petraea

Fraxinus excelsior Tilia cordata

Larix decidua Pinus sylvestris

Quercus robur

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Pinus sylvestris

2. Pflanzenauswahl unter Freileitungen aus Liste B und C: Es sind hierfür die Pflanzen zu verwenden:

Liste B

Cornus sanguinea Sorbus aucuparia

Corylus avellana Sorbus esp.

Crataegus monogyna Crataegus coccinea

Euonymus europaea Hippophae rhamnoides

Ligustrum vulgare Syringa vulgaris

Lonicera xylosteum Sambucus nigra

Prunus spinosa Sambucus racemosa

Vitis vinifera Viburnum lantana Viburnum opulus

Acer campestre Carpinus betulus

Sorbus aucuparia Sorbus aucuparia

3. Außerhalb von Freileitungen sind Pflanzen aus der Liste D zu verwenden:

Liste D (1 Stück/m²)

Acer pseudoplatanus Ligustrum vulgare

Quercus pedunculata Lonicera xylosteum

Corus sanguinea Viburnum lantana

Euonymus europaea

Die befestigten Flächen zum Einstellen von Kfz dürfen nur vom Grundstück aus, nicht aber von der Straße aus angefahren werden.

4. Pflanzungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, innerhalb der Schutzzonen von 20 KV-Freileitungen:

Pflanzenauswahl nach Liste B

5. Pflanzungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, innerhalb der Schutzzonen von 110 und 220 KV-Freileitungen, aber außerhalb der Schutzzonen von 20 KV-Freileitungen:

Pflanzenauswahl nach Liste C

6. Unter Freileitungen sind hierfür die Pflanzen wie unter Liste B und C beschrieben zu verwenden; außerhalb von Freileitungen die unter Liste D beschriebenen Pflanzen.

7. Pflanzen, die innerhalb des Schutzzones einer 20 KV-Freileitung liegen, sind nicht mit Hochstählen zu bepflanzen. Die Baumarten sind aus den entsprechenden Listen A, C und E zu entnehmen.

Liste E (1 Stück/m²)

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Quercus pedunculata

Tilia cordata

Larix decidua

Pinus sylvestris

Bauantragunterlagen: Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenbepflanzungs- bzw. -gestaltungsplan (M 1:100) einzureichen, der die landschaftsgärtnerische Gestaltung des Baugrundstückes darstellt. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Er muß folgendes enthalten:

- vorhandener Baumbestand

- geplante gärtnerische Anlagen

- Gebäudegrundris, Garagen, Stellplätze

evtl. Geländeschnitte

- befestigte Flächen

- Zugänge und Zufahrten

- Standort der Müllbehälter

- vor dem Grundstück in der öffentlichen Verkehrsfläche befindliche Bäume, Lichtmaste, Kabelführerleiterschäfte, Verkehrszeichen, u. s.

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im südlichen Teil der Auffüllung auf dem Grundstück zwischen der Bahnlinie und der Schipperstraße besteht grundsätzlicher Sanierungsbedarf.

Einer Baumaßnahme kann zugestimmt werden, wenn Grundwasserabnahmen im Ober- und Unterstrom eingerichtet werden und festgestellt wird, daß eine Grundwassergefährdung nicht zu besorgen ist.

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

● Grenze unterschiedlicher Nutzung

— Leistungsschutzstreifen bzw. -flächen, die durch Grundbucheintragung mit folgenden Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belasten sind:

1. Geh und Fahrradweg für die Versorgungssträger.

2. Kanal-/Dienstbarkeitsbereich für Versorgungssträger.

3. Dienstbarkeitsbereich für Versorgungssträger Elektro-, Gas, Wasser.

STADT ASCHAFFENBURG

B E G R Ü N D U N G

Z U M

B E B A U U N G S P L A N

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/3 für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße (St 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim, Stammgleisanlage und Wailandtstraße (Nr. 9/3/1)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt
Datum: 09.05.1994

Die Aussagen des Grünordnungsplanes des Garten- und Landschaftsarchitekten Jordan vom 20.08.1982 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. PLANUNGSANLAß

Im Zuge der Besiedlung des Gewerbegebiets hat sich in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes ein Änderungsbedarf ergeben. Er war notwendig geworden, um den spezifischen Rahmenbedingungen des dort ansiedelten oder in Ansiedlung begriffenen Gewerbes gerecht zu werden. Die Änderungen betreffen:

- die Verkürzung einer notwendigen inneren Erschließungsstraße,
- die Verlängerung der vorhandenen Gleistrassen,
- die teilweise Aufhebung des Zufahrtsverbotes vom überörtlichen Straßennetz auf Gewerbegrundstücke,
- die räumliche Verlagerung von Versorgungsanlagen sowie
- die Anpassung der zulässigen Anlagen- und Gebäudehöhe an die Produktionsbedingungen der Betriebe.

2. EINORDNUNG IN GEMEINDE- UND LANDESPLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt. Der Bebauungsplan entspricht auch dem Flächennutzungsplan, lediglich das dort dargestellte Umspannwerk wurde entlang der Versorgungsstrassen um ca. 400 m nach Norden in das Gebiet verschoben. Diese Verschiebung optimiert den Flächennutzungsplan und ist daher aus ihm entwickelt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1985. Der Änderungsbereich umfaßt den westlichen Teil des Bebauungsplans, soweit auf diesen Flächen Anlaß zur Planänderung gegeben war.

Der Geltungsbereich wird durch die ehemalige Gleisanlage Aschaffenburg - Großostheim gebildet. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Obernburger Straße (Kreisstraße AB 16) und im Süden durch die Großostheimer Straße (St 3115) begrenzt. Die bereits ausgebauten Gewerbesammelstraße (Wailandstraße) bildet den Abschluß nach Osten. In der Umgebung des Bebauungsplanes bestehen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

Im Süden: Kein Bebauungsplan, gemäß Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche.

Im Westen: Gemeindegebiet der Marktgemeinde Großostheim, landwirtschaftliche Fläche.

Im Norden: Kein Bebauungsplan, landwirtschaftliche Flächen.

Im Osten: Nicht zu überplanender Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Gebiet zwischen der Großostheimer Straße (St 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim und dem Industriegleis an der Fa. Linde (Nr. 9/3 aus dem Jahre 1985).

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets von Aschaffenburg etwa 4,5 km vom Zentrum entfernt. Das Gelände ist nahezu eben und liegt hochwasserfrei ca. 120 m über NN.

Die Untergrundverhältnisse bestehen weitgehend aus sandigem bzw. kiesigem Boden. Schon ab einer Tiefe von ca. 1,50 m findet man überwiegend Kies vor. Ein geologisches Gutachten für diesen Bereich wurde nicht erstellt.

Die Grundwasserverhältnisse sind bekannt. So ergaben Untersuchungen aus dem Jahre 1988, daß der Grundwasserspiegel im Gebiet südlich der Kreuzung B 26 (Darmstädter Straße)/AB 16 (Obernburger Straße) in der Nähe des Siedlungsgebietes "Sonneck" zwischen 4,50 und 6,50 m Tiefe ab OK (Oberkante) Terrain gemessen liegt. Nähert man sich in südliche Richtung dem Plangebiet, so ergeben sich zwischen diesem und den Brunnen-einzugsbereichen Grundwasserspiegelstände zwischen 6,20 m und 8,00 m.

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone (III), die für eine bauliche Nutzung gewisse Einschränkungen bestimmt.

In der Biotopkartierung Bayern der Stadt Aschaffenburg Nr. AB - 70 Stand: Mai 1988, ist der Bereich zwischen der Stammgleisanlage und der Bahnlinie Aschaffenburg Süd - Großostheim bis zur westlichen Grenze Bahn-km 5,5 als schutzwürdiges Biotop aufgezeichnet.

Die Entfernung des Gewerbegebiets zu den nächstgelegenen Wohngebieten beträgt etwa 1,5 km. Dazwischen liegt in etwa 400 m Entfernung das Baudenkmal "Park Schönbusch".

Westlich des Planungsgebiets, in einem Abstand von mehreren Kilometern, liegt der Verkehrslandeplatz Aschaffenburg, dessen notwendige Hindernisbegrenzungsflächen bis in das Planungsgebiet ragen. Diese luftfahrtrechtlichen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind etwa zu 2/3 bereits bebaut. Für alle anderen Flächen wird die Bebauung vorbereitet. Bei den angesiedelten Betrieben handelt es sich im wesentlichen um Transport- und/oder Handelsbetriebe mit zugeordneten Arbeitsschritten wie Fakturierung, Sortierung, Preisauszeichnung, Endmontage u. ä.

Quer durch das Planungsgebiet verlaufen die bestehenden Freileitungstrassen der Energiegesellschaften RWE und BAG. Sie teilen den Bebauungsplan in einen westlichen und einen östlichen Teil. Die notwendigen und rechtlich fixierten Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan zu integrieren und erschweren die Bebauungsmöglichkeit im entsprechenden Planbereich.

Die ausgewiesenen Bauflächen sind verkehrlich durch Straße und Schiene günstig erschlossen. Das Gewerbegebiet ist bereits heute durch zwei städtische Omnibuslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Vervollständigt wird dieses Angebot durch die Verkehrsgesellschaft Untermain und Privatunternehmen, die das Gebiet ebenfalls andienen. Die Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind im Baugebiet mit Ausnahme der geplanten Stichstraße von der Wailandtstraße aus mit Versorgungs- und Entwässerungsleitungen abgedeckt. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt

1. Über eine Sammelstraße (Wailandtstraße) an die Großostheimer Straße (St 3115), die Bestandteil des Hauptstraßennetzes ist.
2. Über einen bereits vorhandenen Anschluß an die Obernburger Straße (AB 16) durch die Schippnerstraße. Damit ist das Baugebiet optimal an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Das Baugebiet verfügt außerdem bereits über leistungsfähige Stammgleisanlagen, die über die Hafenbahnenlinie an die Hauptstrecken angebunden sind.

Die fußläufige Erschließung erfolgt innerhalb des Gebietes über Gehwege entlang der Erschließungsstraßen sowie über einen eigenen Fuß- und Radweg zum Park Schönbusch nach Westen in Richtung Nilkheim. Ein weiterer Geh- und Radweg läuft parallel zur Staatsstraße St 3115 und parallel zur Obernburger Straße (AB 16). Eine Anbindung des Geh- und Radweges an das Geh- und Radwegenetz Großostheim ist damit sichergestellt.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELE

Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, eingetretene planungsrechtliche Abweichungen vom vorhandenen Bebauungsplan rechtlich abzusichern, die Erschließungssituation der Parzellenstruktur anzupassen und zu verbessern sowie eine größere Höhenentwicklung einzelner baulicher Anlagen zuzulassen. Darüber hinaus gelten nach wie vor die planerischen Ziele, die der erstmaligen Ausweisung von Planungsrecht in diesem Gebiet zugrunde lagen. Dies betrifft insbesondere die Einbindung des neuen Baugebietes in Natur und Landschaft.

6. ERSCHLIEBUNG UND VERSORGUNG

Die inneren Erschließungsanlagen sind für das Verkehrsaufkommen von Gewerbe- und Industriegebieten ausreichend dimensioniert. Am Ende der geplanten der geplanten Wendeanlagen sind für den ruhenden Verkehr Abstellplätze eingeplant.

Gegenüber der ursprünglichen Planung kann auf den Bau einer Stichstraße zur inneren Erschließung abzweigend von der Wailandtstraße in südöstlicher Richtung verzichtet werden. Die ursprünglich für Straßenzwecke

benötigten Flächen können somit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden.

Zur Andienung der entlang der Großostheimer Straße gelegenen Grundstücke wird die Verlängerung der Stammgleisenlage in südlicher Richtung vorgesehen.

Zur Obernburger Straße hin erfährt des bisher festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot eine Unterbrechung. Die den dort ansässigen Speditionsbetrieb bedienenden Lastkraftwagen können so auf kürzestem Weg das Überörtliche Straßennetz erreichen, ohne die Großostheimer Straße zusätzlich zu belasten.

Die Voraussetzungen für die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie, Gas sowie Entwässerung und Müllentsorgung sind gegeben. Zur ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Strom wurde eine 110/20 kV-Umspannanlage errichtet, die im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt ist.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die bisherige Festsetzung eines Industriegebietes im nördlichen Bereich zwischen Schippnerstraße und Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim sowie eines Gewerbegebietes südlich anschließend hieran wird beibehalten. Aufgrund der Lage des Baugebietes abseits der Wohnbebauung kann dieses nicht zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beitragen, ist jedoch geeignet, die Wohnnutzung störende Gewerbebetriebe aufzunehmen. Aus diesem Grund wird die Einzelhandelsnutzung, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern der produzierende Betriebsteil übergeordnet ist, nicht zugelassen. Diese Festsetzung entspricht den Inhalten des vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der Stadt Aschaffenburg vom 03.06.1991, geändert 03.07.1991 - Einzelhandelskonzept 1991 -, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

Zur intensiveren Grundstücksnutzung und zur Verhinderung der Ausbreitung der gewerblichen Baufläche in die freie Landschaft wird innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes im Bereich Großostheimer Straße/ Obernburger Straße eine 5-geschossige Bebauung ermöglicht, zur Konkretisierung der Gebäudehöhe wird die Gebäudeoberkante auf max. 18,50 m festgesetzt. Gleichzeitig wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 2,2 erhöht. Als Übergang zur unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden schließt sich eine 3-geschossige Bebauung mit maximalen Gebäudeoberkanten von 16 m bzw. 13 m an.

Durch den Wegfall der Erschließungsstraße (Stichstraße von der Wielandtstraße) können, wie bereits unter 6. dargelegt, weitere überbaubare Flächen bereitgestellt werden. Einschränkungen erfährt die Bebauung

jedoch durch notwendige Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten des Erschließungsträgers sowie durch die Schutzbereiche für Freileitungstrassen, die durch das Bebauungsplangebiet verlaufen. Außerdem verläuft in 20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Großostheimer Straße die Bauverbotszone, in 40 m Abstand die Baubeschränkungszone. Bauvorhaben in diesem Bereich sind mit der staatl. Straßenbauverwaltung abzustimmen. Entlang der Obernburger Straße (Kreisstraße AB 16) verläuft in einem Abstand von 15 m eine Bauverbotszone, in einem Abstand von 30 m eine Baubeschränkungszone. Bauvorhaben sind hier mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

Der überwiegende, südlich gelegene Teil des Gewerbegebietes liegt in der Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes Aschaffenburg. Die Hindernisbegrenzungsfläche liegt bei 196,00 m über NN. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist sicherzustellen, daß durch die Betriebe im Gewerbegebiet keine Emissionen (Rauchschwaden etc.) verursacht werden, die Flugsicherheit, Flugbetrieb etc. beeinträchtigen.

Auf eine Begrünung des Baugebietes einschl. der Straßen, Fußwege und Parkplätze wird besonderer Wert gelegt. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie sollen die harmonische Einfügung des ausgewiesenen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Besondere Bedeutung wird der zusätzlichen Begrünung der gewerblichen Bauflächen auf den einzelnen Betriebsgrundstücken beigemessen. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch entsprechend tief vorgelagerte Grünflächen entlang der Großostheimer Straße, Obernburger Straße und der Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim gesichert.

Gemäß der Biotopkartierung vom Mai 1988 der Stadt Aschaffenburg wurde das Biotop N 70 im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Große Teile dieses Bereiches wurden als private Grünflächen festgesetzt, um sie im Bestand zu sichern und für die Zukunft zu unterhalten.

8. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone der Trinkwasserversorgung der Stadt Aschaffenburg (III). Innerhalb derselben können Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 g Abs. 5 WHO hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, nicht errichtet oder erweitert werden. So ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Betriebe in dieser weiteren Wasserschutzzone jeweils sorgfältig zu prüfen, ob der Betrieb unter das Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der jeweils gültigen Form der Schutzgebietsverordnung fällt, dasselbe gilt für Betriebsumstellungen. Die Dichtigkeit der städt. als auch der privaten Entwässerungsanlagen sind durch Druckprüfungen nachzuweisen.

Eine Versickerung von nicht oder nur gering verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) ist nicht zulässig.

9. ALTLASTEN

Laut Altlastenkataster wurde der Bereich, der auf eine Altlastengefahr hinweist, im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bevor bauliche Veränderungen oder Veränderungen des Bodens vorgenommen werden, ist eine Untersuchung des Untergrundes notwendig. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, daß eine möglicherweise erforderliche Behandlung der Altlasten im Zuge von Baumaßnahmen erfolgen kann. Es wurde deshalb in der Legende zum B-Plan folgender Hinweis aufgenommen:

"In Abhängigkeit von den festgesetzten weiteren Altlastenuntersuchungen, der Art und dem Umfang der vorgesehenen Bebauung, enthält die notwendige Baugenehmigung die ggf. notwendigen abschließenden Regelungen zur Behandlung der Altlasten."

10. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG

Durch die Planänderung werden keine weiteren Kosten für Verkehrsanlagen, einschließlich der Parkflächen, Kanalisationsbaukosten, Kosten für die Stammgleisanlage, weitere Wasserversorgungsanlagen bzw. Gasversorgungsanlagen, Stromversorgungsanlagen einschließlich der Straßenbeleuchtungen hervorgerufen. Weitere Kosten für Pflanzungen werden durch die Planänderung nicht verursacht.

Die Kosten für den geplanten Geh- und Radweg parallel zur Staatsstraße St 3115 und parallel zur Obernburger Straße Kreisstraße AB 16 werden im Zuge des Ausbaus im Haushalt bereitgestellt. Die Mittel für die Verlängerung der Stichstraße samt der Kosten für die Kanalisation und der Stromversorgungsanlagen sind bereits im Haushalt 1993 abgesichert.

11. PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN

Die Erschließungsanlagen wie z. B. Straßenkanäle und Elektroversorgungsleitungen sind fast vollständig verwirklicht.

Die Grundstücksvermessungen für die einzelnen Gewerbeobjekte sind bereits durchgeführt. Eine Umlagung gemäß § 45 BauGB ist nicht notwendig.

Außer Pflanzgeboten sind sonstige Durchführungsmaßnahmen (Gebote) nicht vorgesehen.

Folgeleistungen außerhalb des Plangebietes treffen in diesem Fall nicht zu. Eine Ausnahme bildet der Anschluß an das Geh- und Radwegenetz, das bis hin zum Main vervollständigt werden muß. Die Verwirklichung der Schließung des Radwegesystems wird durch den Bebauungsplan für die Firmengelände der Firmen Linde und Petri in der unmittelbaren Nachbarschaft ergänzt, da diese Bebauungspläne die Festsetzung des Geh- und Radwegesystems planungsrechtlich sichern.

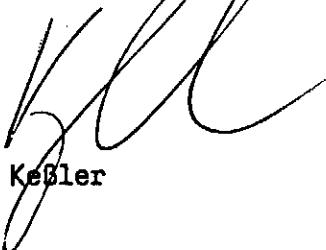
12. ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

Städtebauliche Werte

12.1 Größe des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 26,3395 ha = 100 %
12.2 Überbaubare Fläche	ca. 16,3140 ha = 62 %
12.3 Nicht überbaubare Fläche	ca. 5,6616 ha = 21,5 %
12.4 Öffentliche Grünflächen	ca. 2,3140 ha = 8,8 %
12.5 Bahnflächen bestehend ca. 0,4740 ha = 1,8 % Bahnflächen geplant ca. 0,4850 ha = 1,8 %	ca. 0,9590 ha = 3,6 %
12.6 Straßen- und Wegeflächen	ca. 1,0909 ha = 4,1 %

Aschaffenburg, 09.05.1994

Stadtplanungsamt



Kessler

Lärmschutznachweis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/3 für das Gebiet zwischen der Großostheimer Straße (St 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim, Stammgleisanlage und Wailandstraße

Das Straßenbauamt Aschaffenburg hat mit Schreiben vom 22.08.1991 ausgehend von der amtlichen Verkehrszählung 1990 die Ausgangswerte für einen Lärmschutznachweis nach DIN 18005 mitgeteilt und gebeten, zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan angepaßt werden können.

Die Großostheimer Straße erfüllt die Voraussetzungen eines langen geraden Verkehrsweges, so daß die Berechnung nach Nr. 6.1.1 der DIN 18005 vorgenommen werden kann.

Der Beurteilungspegel berechnet sich für tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts nach folgenden Gleichungen:

$$L_r = L_m,E - \Delta L_s + \Delta L_K$$

$$\text{mit } L_m,E = L_m(25) + \Delta L_{Str0} + \Delta L_V + \Delta L_{Stg}$$

hierbei bedeuten:

L_r = Beurteilungspegel

L_m,E = Emissionspegel

ΔL_s = Korrektur für unterschiedliche Abstände zwischen Immissionsort und Fahrstreifen

ΔL_K = Zuschlag für erhöhte Störungen von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen

$L_m(25)$ = Mitteilungspegel im Abstand $S10 = 25\text{ m}$ von der Mitte der Quelle (s. Nr. 4.1.1 der DIN 18005)

ΔL_{Str0} = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

ΔL_V = Korrektur für unterschiedlich zulässige Höchstgeschwindigkeiten

ΔL_{Stg} = Zuschlag für Steigungen

Das Straßenbauamt hat folgende Werte für die Großostheimer Straße mitgeteilt:

Prognosebelastung 19.774 KFZ/24h

LKW-Anteil p = 6 %

Verkehrsgeschwindigkeit v = 70 km/h

Steigung < 5 %

Der Immissionspunkt, für den die Berechnung erfolgt, liegt am zur Großostheimer Straße gelegenen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche westlich der Einmündung der Wailandstraße.

Abstand zur Mitte der Verkehrsquelle (Großostheimer Straße)	S ₁₀ = 34 m
Höhenunterschied	H = 0
Abstand zur lichtsignalgeregelten Kreuzung	39 m
Straßenoberfläche	Asphaltbeton

Es handelt sich um eine Staatsstraße, so daß sich nach Tab. 4 zu DIN 18005 folgende stündliche Verkehrsstärke M ergibt:

$$M_{tags} = 0,06 \cdot 19774 = 1186$$

$$M_{nachts} = 0,008 \cdot 19774 = 158$$

Es errechnet sich folgender Beurteilungspegel:

$$\begin{aligned} L_{m,E} &= L_m(25) + \Delta L_{Str0} + \Delta L_{V} + \Delta L_{Stg} = \\ &= (37,3 + 10 \lg (M \cdot (1 + 0,082 \cdot p))) \text{ dB} - \\ &\quad - 0,5 \text{ dB} + ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{p} + 0,2 \cdot p) \cdot (\lg v - 2)) \text{ dB} + 0; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E} \text{ tags} &= 37,3 + 10 \lg (1.186 \cdot (1 + 0,082 \cdot 6)) \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + \\ &\quad + ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{6} + 0,2 \cdot 6) \cdot (\lg 70 - 2)) \text{ dB} = \\ &= 69,8 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 2,4 \text{ dB} = \\ &= 66,9 \text{ dB}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E} \text{ nachts} &= (37,3 + 10 \lg (158 \cdot (1 + 0,082 \cdot 6))) \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + \\ &\quad + ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{6} + 0,2 \cdot 6) \cdot (\lg 70 - 2)) \text{ dB} = \\ &= 61,0 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 2,4 \text{ dB} = \\ &= 58,1 \text{ dB}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r &= L_{m,E} - \Delta L_{SI} + \Delta L_K = \\ &= L_{m,E} - \left(-13,8 + 3,5 \cdot \frac{x}{2} + \frac{34^2 \text{ dB}}{m^2} + \frac{3 \text{ dB}}{m^2} \right) = \\ x &= \lg \left(\frac{s_{10}^2 + H^2}{m^2} \right) = \lg \left(\frac{34^2 \text{ dB}}{m^2} \right) = \\ &= \lg 1156 = 3,1; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r &= L_{m,E} - \left(-13,8 + 3,5 \cdot 3,1 + \frac{3,1^2}{2} \right) \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \\ &= L_{m,E} - 1,9 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \\ &= L_{m,E} + 1,1 \text{ dB}; \end{aligned}$$

$$L_r \text{ tags} = 66,9 \text{ dB} + 1,1 \text{ dB} = 68,0 \text{ dB};$$

$$L_r \text{ nachts} = 58,1 \text{ dB} + 1,1 \text{ dB} = 59,2 \text{ dB}$$

...

Diese - auf der Grundlage der Verkehrsprognose - ermittelten Werte erlangen jedoch keine Bedeutung, da die Stadt Aschaffenburg beabsichtigt, das Verkehrsaufkommen in der Großostheimer Straße zu reduzieren. Möglichkeiten hierzu hat das Planungsbüro Obermeyer in der Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Nilkheim vom Oktober 1992 aufgezeigt.

Untersucht wurde u. a. der Verlagerungseffekt bei einem Ausbau der Darmstädter Straße mit einem Anschluß der Bachgaugemeinden über die Obernburger Straße bei gleichzeitiger Auflassung der Großostheimer Straße für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Adenauerbrücke und der Willigisstraße und Schaffung eines P & R - Parkplatzes im Bereich Großostheimer Straße / Obernburger Straße (Planfall2). Demnach sinkt das Verkehrsaufkommen am westlichen Ende der Großostheimer Straße künftig auf ca. 7.150 KFZ/24 h.

Unter sonst gegenüber dem Ausgangsfall unveränderten Voraussetzungen errechnet sich für den Immissionspunkt im Bereich Großostheimer Straße/Wilandtstraße folgender Beurteilungspiegel:

$$M_{tags} = 0,06 \cdot 7.150 = 429$$

$$M_{nachts} = 0,008 \cdot 7.150 = 57$$

$$\begin{aligned} L_{m,E} &= L_m(25) + \Delta L_{Str0} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg} = \\ &= (37,3 + 10 \lg(M \cdot (1 + 0,082 \cdot p))) \text{ dB} - \\ &\quad - 0,5 \text{ dB} + ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{p} + 0,2 \cdot p) \cdot (\lg v - 2)) \text{ dB} + 0; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E} \text{ tags} &= (37,3 + 10 \lg(429 \cdot (1 + 0,082 \cdot 6))) \text{ dB} - 0,5 + \\ &\quad + ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{6} + 0,2 \cdot 6) \cdot (\lg 70 - 2)) \text{ dB} = \\ &= 65,4 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 2,4 \text{ dB} = \\ &= 62,5 \text{ dB}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E} \text{ nachts} &= (37,3 + 10 \lg(57 \cdot (1 + 0,082 \cdot 6))) \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + \\ &\quad + ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{6} + 0,2 \cdot 6) \cdot (\lg 70 - 2)) \text{ dB} = \\ &= 56,6 \text{ dB} + 0,5 \text{ dB} - 2,4 \text{ dB} = \\ &= 53,7 \text{ dB}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r &= L_{m,E} - \Delta L_{sl} + \Delta L_K = \\ &= L_{m,E} - (-13,8 + 3,5x + \frac{x^2}{2}) \text{ dB} + 3 \text{ dB}; \\ x &= \lg(\frac{s_1 0^2 + H^2}{m^2}) = \lg(\frac{34^2 \text{ m}^2 + 0^2 \text{ m}^2}{m^2}) = \\ &= \lg 1156 = 3,1; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r &= L_{m,E} - (-13,8 + 3,5 \cdot 3,1 + \frac{3,1^2}{2}) \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \\ &= L_{m,E} - 1,9 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \\ &= L_{m,E} + 1,1 \text{ dB}; \end{aligned}$$

...

$$Lr \text{ tags} = 62,5 \text{ dB} + 1,1 \text{ dB} = \underline{\underline{63,6 \text{ dB}}}$$

$$Lr \text{ nachts} = 53,7 \text{ dB} + 1,1 \text{ dB} = \underline{\underline{54,8 \text{ dB}}}$$

Mit der Umgestaltung der Großostheimer Straße wird auch die Kreuzung Großostheimer Straße/Wilandtstraße/Niedernberger Straße umgebaut werden. Dies, sowie die Verminderung des Verkehrsaufkommens, werden voraussichtlich den Abbau der vorhandenen Ampelanlage ermöglichen, so daß sich eine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel am Immissionsort um 3 dB auf 60,6 dB (tags) bzw. 51,8 dB (nachts) ergibt. Zudem können in diesem Fall ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen auf freiwerdenden, bislang für Straßenzwecke genutzten Flächen vorgesehen werden.

Durch die Verlagerung des überwiegenden Teiles des Verkehrsaufkommens auf die Obernburger Straße tritt in dem ihr zugewandten Bebauungsplanbereich eine Erhöhung des Lärmpegels ein. Laut Verkehrsuntersuchung ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 19.300 KFZ zu rechnen.

Unter folgenden Annahmen

Lkw-Anteil

entsprechend Großostheimer Straße

$$p = 6 \%$$

Verkehrsgeschwindigkeit

$$v = 70 \text{ km/h}$$

Steigung

$$< 5 \%$$

Straßenoberfläche

Asphaltbeton

errechnet sich für einen Immissionsort im Bereich der Zufahrt zu Flst.Nr. 24400/3 am nächstgelegenen Punkt zur Obernburger Straße mit der Lage

Abstand zur Mitte der Verkehrsquelle

(Obernburger Straße)

$$S_{10} = 34 \text{ m}$$

Höhenunterschied

$$H = 0$$

Abstand zu lichtsignalgeregelter Kreuzung

$$> 100 \text{ m}$$

nach der Formel für lange, gerade Straßen mit der für Staats- und Gemeindestraßen maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke

$$M_{\text{tags}} = 0,06 \cdot 19.300 = 1158$$

$$M_{\text{nachts}} = 0,008 \cdot 19.300 = 154$$

folgender Beurteilungspegel:

$$\begin{aligned} L_{m,E} &= L_m(25) + \Delta L_{Str0} + \Delta L_{v} + \Delta L_{Stg} = \\ &= (37,3 + 10 \lg(M \cdot (1 + 0,082 \cdot p))) \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + \\ &+ ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{p} + 0,2 \cdot p) \cdot (\lg v - 2)) \text{ dB} + 0; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E} \text{ tags} &= (37,3 + 10 \lg(1158 \cdot (1 + 0,082 \cdot 6))) \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + \\ &+ ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{6} + 0,2 \cdot 6) \cdot (\lg 70 - 2)) \text{ dB} = \\ &= 69,7 \text{ dB} - 0,5 - 2,4 = \\ &= 66,8 \text{ dB}; \end{aligned}$$

...

$$\begin{aligned} L_{m,E} \text{ nachts} &= (37,3 + 10 \lg (154 \cdot (1 + 0,082 \cdot 6))) \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + \\ &+ ((23 - 3,5 \cdot \sqrt{6} + 0,2 \cdot 6) \cdot (\lg 70 - 2)) \text{ dB} = \\ &= 60,9 \text{ dB}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r &= L_{m,E} - \Delta LS1 + \Delta LK = \\ &= L_{m,E} - (-13,8 + 3,5x + \frac{x^2}{2}) \text{ dB} + 0; \\ x &= \lg \left(\frac{s10^2 + H^2}{m^2} \right) = \lg \left(\frac{34^2 \text{ m}^2 0 \text{ m}^2}{m^2} \right) = \\ &= \lg 1156 = \\ &= 3,1; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r &= L_{m,E} - \left(-13,8 + 3,5 \cdot 3,1 + \frac{3,1^2}{2} \right) \text{ dB} = \\ &= L_{m,E} - 1,9 \text{ dB}; \end{aligned}$$

$$L_r \text{ tags} = 66,8 \text{ dB} - 1,9 \text{ dB} = \underline{\underline{64,9 \text{ dB}}}$$

$$L_r \text{ nachts} = 60,9 \text{ dB} - 1,9 \text{ dB} = \underline{\underline{59,0 \text{ dB}}}$$

Nicht berücksichtigt ist eine Überlagerung durch von der B 469 ausgehenden Lärm. Aufgrund der großen Entfernung dieser Straße vom Immissionsort (500m) ist aber davon auszugehen, daß sich nur eine geringfügige Erhöhung der Immisionswerte ergeben kann. Nach obiger Berechnung ergibt sich künftig eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes gem. DIN 18005 nachts um 4 dB. Dies kann jedoch hingenommen werden, da bei Umsetzung oben erläuterter Planungen ohnehin ein Ausbau der Obernburger Straße notwendig wird. In diesem Fall finden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung. Der im Bauungsplan festgesetzte Grünstreifen bietet ausreichend Platz, ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen vorsehen zu können.

Aschaffenburg, 14.10.1993

Stadtplanungsamt

aufgestellt

i.V. Bonoller

P. Kella