

STADT ASCHAFFENBURG GEMARKUNG LEIDER

Landwirtschaftliche Fläche gem. Flächen-
nutzungsplan der Stadt Aschaffenburg

PARK SCHÖNBUSCH (BAUDENKMAL)

Industriegebiet (G1) gemäß Baulinienplan für das
Gebiet zwischen Park Schönbusch, Hafenbahn,
Grossstheimer Str. (St. 3115) und dem Anschluß-
gleis Seibert GmbH (jetzt Fa. SMA) in A'burg
vom 19.10.1955
Genehmigungsbescheid der Regierung von Unter-
franken vom 09.09.1956 Nr. IV/3-905 b 10

LINDE

Geändert durch
BPI 09/04, in Kraft
getreten am
24.01.1986

Geändert durch BPI 09/04
Änd. 2, in Kraft getreten
am 18.05.2001

Geändert durch BPI, in Kraft
getreten am 13.01.1995

GEMARKUNG GROSSOST - HEIM

II ENGERE WASSERSCHUTZZONE

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBAuG

- Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen
1. Bebauungsplan (ohne Grünfestsetzungen): Teil 1
 2. Grünordnungsplan: Teil 2

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO
Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und
Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
und Betriebsleiter.
(§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

Diese Wohnungen können nur in Verbindung mit
dem Gewerbebetrieb veraußert werden.

GI

Industriegebiet nach § 9 BauNVO
Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und
Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
und Betriebsleiter.
(§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)
Diese Wohnungen können nur in Verbindung mit dem
Industriebetrieb veraußert werden.
Im Industriegebiet ist der Betrieb gerausch-
intensiver Anlagen oder Fahrzeuge in der Zeit
von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nur dann zulässig,
wenn dadurch an der Industriegrenze ein auf
die Nachtzeit bezogener Mittelungspegel von 55 dB(A)
nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

SO

Sondergebiet nach § 11 BauNVO
SO-Büro- und Standortgebäude
Zugelassen werden eine Wohnung für den Betriebsinhaber, be-
schäftigte und betriebsbedingte Wohngebäude
SO-Touristik
Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-
schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Diese Wohnungen können nur in Verbindung mit dem Betrieb
veräußert werden.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, § 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II III IV

Zahl der Vollgeschosse zwingend

I+D*

Vollgeschöß + Dach
D*=Dachgeschosse zulässig als zusätzliches Vollgeschöß

III - IV

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

0,8

GRZ, Grundflächenzahl

2,0

(z. B. bei III.-gesch. Bauweise)
GFZ, Geschößflächenzahl

9,0

(z. B. bei III.-gesch. bzw. IV.-gesch. Bauweise)
BMZ (Baumassenzahl)

(z. B. TH 12,0 m) Max. 12,0 m Traufhöhe über der natürlichen oder der
festgesetzten Geländeoberfläche. Eine Überschreitung der
Traufhöhe für untergeordnete Bauteile kann aus-
nahmeweise zugelassen werden, wenn dadurch das Orts-
und Landschaftsbild nicht gestört wird und sonstige
Belange nicht berührt werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

1. Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe
2. Ausnahme: Gemeinsame, einseitige Grenzbebauung
für gewerbliche Gebäude bis 5,0 m Traufhöhe
bei gegenseitigem Einvernehmen.

Gründe im Gewerbegebiet und Industriegebiet
Nach § 22 Nr. 2 BauNVO können die einzelnen
Gebäude über 50 m über der natürlichen Geländeoberfläche
erhöht werden, wenn die
Gründe bei Beachtung der sonstigen Vorschriften
Zulassung.

Baugrenze

Dacheindeckung: Ungefärbte Dachplatten sind nicht zu-
gelassen. Der Farbton ist so zu wählen, daß sich
die eingedeckten Baukörper bestmöglichst in das
Landschaftsbild einfügen. Dachhöhe max. 0,40 m

DN 0°-30°

Dachneigung 0° - 30° Dachgauben sind nicht zulässig.
Sonderformen wie Shed-
und Schalenkonstruktionen werden von dieser Rege-
lung nicht betroffen.
Dachneigung
Satteldach

DN 30°-52°
SD

Abstandsregelungen: Nach Art. 6 und 7 BayBO

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAuG)

0,80 m

Erschließungsstraße (Verkehrsflächen)

2,50 m

Breite der Wege und Straßen

P

Ruhender Verkehr (Parkplätze mit Grünflächen-
gestaltung)

2,5

Parkstreifen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und
Abs. 6 BBAuG)

Einfahrt

Einfahrtbereich

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich, teilweise mit Radwegen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen an Straßeneinmündungen (Sichtdreieck)

In Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Zäune oder andere
Sichthindernisse die Höhe von 80 cm bezogen auf
die Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Vorhandene Gleisanlagen

Geplante Gleisanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung
von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBAuG)

Elektrizität, Umspannwerk 110/20 kV Stadtwerke Abg.

Trafostation (vorhanden)

Trafostation (geplant)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBAuG)

(unterirdisch) Wasser Ø 500 mm (z. B.)

(unterirdisch) Gas Ø 150 mm (z. B.)

Freileitungstrasse mit Schutzstreifen.

Hinsichtlich einer beabsichtigten Bebauung im Bereich
der Schutzzone mit ihren bestehenden Baubeschränkungen
sind die Baupläne für Bauvorhaben vor ihrer Genehmi-
gung den einzelnen zuständigen Energieträgergesell-
schaften vorzulegen. Dies gilt auch für Straßen-
und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen,
Kiesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen bzw.
Apfelpflanzungen.

Freileitungstrassen mit
Schutzbereichen und Stand-
ortender Maste

UMW = überlandwerk ufr.
BAG = Bayernwerk AG
RWE = Rheinisch-Westfäl-
isches Elektrizitätswerk
St.W. Abg. = Stadtwerke
Aschaffenburg

Auslegung der Selbstbankettbereiche von Energieträgerge-
ständen.

Die Bauunterlagen, die Vorschriften und Verträge und bei be-
absichtigten Bauvorhaben, baulichen Änderungen oder Ein-
griffen in Gelände und Bäume im Bereich der Leitungstrassen
durch die einzelnen Energieträgergesellschaften zu erfragen
und zu beachten.

B 19, T660

Maßnahmen zur Vermeidung von den verschiedenen Energieträger-
gesellschaften

Freileitungstrassen vom Elektrobetriebs-

unterirdisch verlegte Elektroleitungen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBAuG)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen siehe Grünordnungsplan

Mit dem Baugrundstück ist ein Freiflächenbepflanzungs-
oder -flächenbestimmungssplan einzureichen, der aus
dem Grünordnungsplan der Bestandteile des Bebauungs-
planes ist, entwickelt werden muß. Der Freiflächen-
gestaltungsplan, der die landschaftsgestalterische
Gestaltung der Baugrundstücke festlegt, wird Be-
standteil der Baugenehmigung.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBAuG)

Bachlauf

Umzonierung der Flächen mit wasserrechtlichen
Festsetzungen

I

Fassungsbereich

II

Engere Wasserschutzzone

III

Weitere Wasserschutzzone

Auflage der Regierung von Unterfranken im Teil-
genehmigungsbescheid zur Flächennutzungsplanänderung
vom 10.10.1979

Innerhalb der weiteren Schutzzone der Trinkwasser-
versorgung der Stadt Aschaffenburg können Betriebe
und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im
Sinne des § 19 a Abs. 5 WHG hergestellt, verarbeitet,
umgesetzt oder gelagert werden, nicht errichtet oder
erweitert werden.

Hinweise der Regierung von Unterfranken im Teil-
genehmigungsbescheid zur Flächennutzungsplanänderung
vom 10.10.1979:

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Betriebe
in der weiteren Schutzzone der Trinkwasserversorgung
der Stadt Aschaffenburg ist jeweils sorgfältig zu
prüfen, ob der Betrieb unter das Verbot des § 3
Abs. 1 Nr. 5.1 der Schutzgebietsverordnung fällt.
Dies gilt auch für Betriebsumstellungen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAuG)

Anzupflanzende Bäume

Anzupflanzende Sträucher

Zu erhaltende Bäume

Zu erhaltende Sträucher

Alleeabäume (anzupflanzen)

Bepflanzung nach Grünordnungsplan (Bestandteil
des Bebauungsplanes)

Weitere Festsetzungen siehe Grünordnungsplan (Teil 2) als Bestand-
teil des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

Ga

Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBAuG)

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO
können auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen
zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBAuG)

OK. z.B. 135 m ü. NN Höhenangabe über normal Null (z.B. vorh. Gelände)

OK. z.B. 135 m ü. NN Neue Höhenfestsetzung über normal Null

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Be-
bauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAuG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von
Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nut-
zung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1
Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Flurstücksnummer

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Einfriedungen (siehe Grünordnungsplan, Bestand-
teil des Bebauungsplanes)

Hindernissebegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes

Im Rahmen von Baugenehmigungen mit Außenstellen, das durch
den Betrieb des Außenpostens keine Emissionen (Rausch-
schaden etc.) verursacht werden, die die Gesundheit, Fluß-
betrieb etc. beeinträchtigen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstichtung

Textliche Festsetzungen

1 Dachaufbauten, Dachgauben und Dachgestaltung

Dachaufbauten und Gauben sind ab einer Dachneigung von 40°
zulässig. Sie müssen von Ortsgängen einen Mindestabstand von
250 m einhalten und dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge.
Bei Doppelhäusern bzw. Anbauten, sind die Dächer in Material,
Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten!

2 Garagen

Garagendächer sind als Flachdächer und als Satteldächer zulässig.
Bei aneinandergelagerten Garagen sind die Dächer in Material
und Dachneigung einheitlich auszuführen. Ein Stauraum von 5,00 m
zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneingang ist einzuhalten.

3 Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen sind die in der
Begründung unter Punkt 8 beschriebenen Belange des Immissions-
schutzes zu beachten.

4 Mindestgröße der Baugrundstücke 3000 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)

5 Mindestbreite der Baugrundstücke 40,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)

Planunterlagen: Stand der Vermessung
November 1981

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 947), zuletzt ge-
ändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 939, des Art. 91
Abs. 3 der Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 02.07.1982 (CARI S. 420)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F.
vom 26.10.1982 (BGBl. S. 904) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg
diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den zugehörigen
textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. B. Bied
Überbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ...21.07.1980... die Aufstellung
des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid wurde am ...25.07.1980... öffentlich bekannt-
gemacht.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. B. Bied
Überbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Dar-
legung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom ...06.08.1981... hat in der Zeit vom ...22.09.1981... bis ...16.09.1981...
stattgefunden.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. B. Bied
Überbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...03.10.1983...
wurde auf der Baugenehmigung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom
...09.07.1984... bis ...08.08.1984... öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. B. Bied
Überbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrats vom
...22.09.1984... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung
vom ...03.10.1983... als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. B. Bied
Überbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid
vom ...22.09.1984... gemäß § 11 BBauG mit ohne
Auflagen genehmigt.

Würzburg, den ...01.12.1984...

J. B. Bied
Regierung von Unterfranken

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ...22./23.3.1985... gemäß
§ 12 BBauG öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedem Dienst-
tag in den Dienststunden im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermann Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Bestätigung des
§ 4 a sowie des § 15 a BBauG ist verzichtet worden.

Aschaffenburg, den ...01.12.1985...

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

J. B. Bied
Überbürgermeister

MASSTAB 1:1000
0 20 50m

STADT ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
GROSSOSTHEIMER STR. (ST 3115), OBERNBURGER STR. (AB 16),
BAHNLINIE ASCHAFFENBURG - GROSSOSTHEIM UND DEM
INDUSTRIEGLEIS AN DER FIRMA LINDE

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 2 TEILEN
TEIL 1: B-PLAN OHNE GRÜNFESTSETZUNGEN
TEIL 2: GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUREFERAT *J. B. Bied* STADTPLANUNGSAMT *J. B. Bied*
Kummer Holzer
SACHBEARBEITER DATUM GEANDERT BEBAUUNGSPLAN - NR.

NOBLING, PILARTZ 3.11.1983 9/3

STADT ASCHAFFENBURG GEMARKUNG LEIDER

PARK SCHÖNBUSCH (BAUDENKMAL)

Industriegebiet (GI) gemäß Bauflächenplan für das Gebiet zwischen Park Schönbusch, Hafenbahn, Großostheimer Str. (St. 3115) und dem Anschlussgleis "Seibert GmbH (jetzt Fa. SMA)" in A'burg vom 19.10.1955.
Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken vom 09.09.1956 Nr. IV/3-905 b 10

Landwirtschaftliche Fläche gem. Flächen-nutzungsplan der Stadt Aschaffenburg

LINDE

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

NEUPARKER

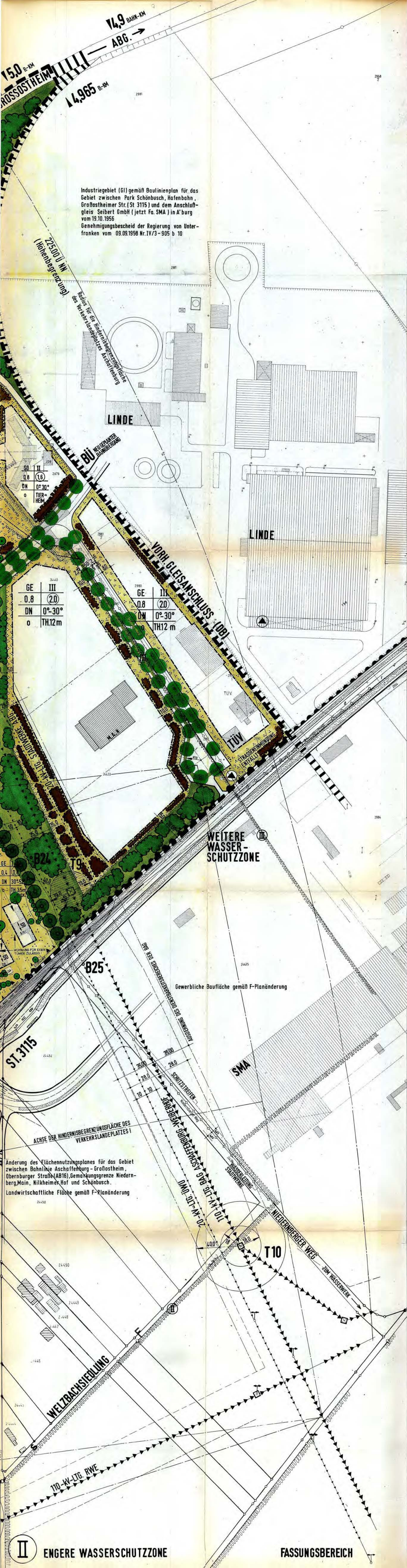
NEUPARKER

Geändert durch BPI 09/04, in Kraft getreten am 24.01.1986

Geändert durch BPI 09/04 Änd. 2, in Kraft getreten am 18.05.2001

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 13.01.1995

GEMARKUNG GROSSOST- HEIM



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

1. Bebauungsplan (ohne Grünfestsetzungen): Teil 1
2. Grünordnungsplan: Teil 2

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9/3 der Stadt Aschaffenburg, Gemarkung Leier.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG

- Anzupflanzende Bäume, Großbaumpflanzung als Einzelbaum oder Gruppenpflanzung, Bindung nach Stückzahl und etwaigem Standort
- Zu erhaltende Bäume
- Alleebäume (anzupflanzend)
Bepflanzung im Abstand von $\geq 14,00$ m
- Anzulegende und zu erhaltende geschlossene Gehölzpflanzung in öffentlichen Grünbereichen.
- Von privaten Grundeigentümern anzulegende und zu unterhaltende Gehölzpflanzungen
- Von privaten Grundeigentümern anzulegende und zu unterhaltende Landschaftsrasenflächen
- Zu entfernender Grünbestand

TEXTTEIL

Textliche Festsetzungen der Grünordnung

Bestandssicherung / Bestandspflege

Der vorh. Baumbestand ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der entsprechende Nachweis wird mit der Baueingabe erbracht.

Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 913/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

Pflanzgebote

Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl der Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung zu erfolgen.

Unzulässige Gehölzarten:
Für Einzelbäume sind Bäume in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m belaubter Oberfläche vorzusehen.

Pflanzdichte und Qualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. In einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Pflege der Pflanzungen

Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Erhaltungsgebot, Schutz der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m belaubter Oberfläche vorzusehen. Zur Abweitung salzhaltigen Schmelzwassers ist ein Gefälle zur Straßenseite anzulegen. Gegenüber Einzelbaumscheiben sind zusammenhängende Bepflanzungen zu bevorzugen. Pflanzflächen müssen gegen Bodenverdichtung durch Überfahren geschützt werden (evtl. Hochborde). Auch Stammschutz kann erforderlich sein.

1. Die in den öffentlichen Grünbereichen angelegten und unterhaltenen Pflanzflächen sind zu bepflanzen mit folgenden Gehölzen:

A) Entlang der Straßen

Sträucher, 2 x verpfl.

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Rosa canina

Leichte Heister, 1 x verpfl.

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Larix decidua
Pinus avium
Quercus pedunculata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Pinus sylvestris

Heister, 2 x verpfl.

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Larix decidua
Pinus avium
Quercus pedunculata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Pinus sylvestris

Hochstämmen H 2x mB 10/12

Quercus pedunculata
Quercus petraea
Tilia cordata
Pinus sylvestris

Durchschnittliche Pflanzungsdichte: 1 Stück m²

B) Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, innerhalb der Schutzzone von 20 KV-Freileitungen:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Acer campestre
Cornus betulus
Prunus padus
Sorbus aucuparia

Sorbus aucuparia
Cornus mas
Crataegus coccinea
Hippophae rhamnoides
Syringa vulgaris
Sambucus nigra
Serbicus rosmarinus
Ribes alpinum
Cytisus scoparius
Genista tinctoria
Rosa canina
Salix caprea

C) Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, innerhalb der Schutzzone von 110/220 KV-Freileitungen, aber außerhalb der Schutzzone von 20 KV-Freileitungen:

Sträucher, 2 x verpfl.
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Heister, 2 x verpfl.
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Larix decidua
Pinus avium
Quercus pedunculata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Hochstämmen

Acer campestre
Cornus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria

D) Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen außerhalb von Freileitungsschutzzone:

Sämtliche in B) und C) genannten Gehölze sowie folgende Baumarten:

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus pedunculata
Tilia cordata
Larix decidua
Pinus sylvestris

Acer pseudoplatanus H 3x 16/20
Acer platanoides H 3x 16/20
Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist durch wasserdurchlässige Baumscheiben, Bodenplatten oder Pflasterungen gegen An- und Überfahren zu schützen.

Durchschnittl. Pflanzungsdichte: 1 Stück m²

Baumreihen außerhalb von Freileitungen, An- und Überfahren:

Acer pseudoplatanus, H 3x 16/20
Fraxinus excelsior, H 3x 16/20
Alnus incana, H 3x 16/20

Alleebäume außerhalb von Freileitungen, an Straßen:

Acer pseudoplatanus H 3x 16/20
Acer platanoides H 3x 16/20
Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist durch wasserdurchlässige Baumscheiben, Bodenplatten oder Pflasterungen gegen An- und Überfahren zu schützen.

2. Vom privaten Grundeigentümer angelegte und unterhaltene Grünflächen:

A) Entlang der Straßen:

Pflanzenauswahl wie Punkt 1 A)
Auf den mit einem privaten Pflanzgebot belegten Flächen dürfen bis zu 40 % Flächenanteile befestigt werden, wenn die entsprechenden Flächen auf der nicht mit einem Pflanzgebot belegten Fläche bepflanzt werden. Diese Ersatzpflanzungen sollen vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. Unter Freileitungen sind hierfür die Pflanzen wie unter Punkt 1 B) und C) beschriebenen zu verwenden; außerhalb von Freileitungen die unter Punkt 2 A) beschriebenen Pflanzen.

Acer pseudoplatanus
Quercus pedunculata
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Wenn die befestigten Flächen zum Einstellen von Kfz benutzt werden, dürfen sie nur vom Grundstück aus, nicht aber von der Straße aus angelegt werden.

B) Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, innerhalb der Schutzzone von 20 KV-Freileitungen:

Pflanzenauswahl wie Punkt 1 B)

C) Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, innerhalb der Schutzzone von 110 und 220 KV-Freileitungen, aber außerhalb der Schutzzone von 20 KV-Freileitungen:

Pflanzenauswahl wie Punkt 1 C)

Zu Punkt 2 B) und 2 C): Auf den mit einem privaten Pflanzgebot belegten Flächen dürfen bis zu 30 % Flächenanteile befestigt werden, wenn die entsprechenden Flächen auf der nicht mit einem Pflanzgebot belegten Fläche bepflanzt werden. Diese Ersatzpflanzungen sollen vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. Unter Freileitungen sind hierfür die Pflanzen wie unter Punkt 1 B) und C) beschriebenen zu verwenden; außerhalb von Freileitungen die unter Punkt 2 A) beschriebenen Pflanzen.

D) Je 250 qm privater Grundstücksfäche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Ausgenommen sind Flächen, die innerhalb der Schutzzone einer 20 KV-Freileitung liegen. Zur Berechnung ist die gesamte Grundstücksfäche, also auch diejenige ohne Pflanzgebot, heranzuziehen, die Baarten sind aus den entsprechenden Listen der Ziff. 1 A), 1 C) und 1 D) zu entnehmen.

3. Die für die einzelnen Pflanzflächen ausgewiesenen Pflanzlisten werden als Pflanzgebot festgesetzt. Arten und Sorten sind verbindlich. Gräben und Qualitäten sind Mindestangaben. Abgibtige Hochstämme sind stets zu ersetzen. Heister und Sträucher sind zu ersetzen, wenn der Anteil der Abgibtige 10 % der Gesamtmenge übersteigt.
4. Die Abgrenzung der Pflanzflächen zu anderen Flächen erfolgt mittels Hochbordesteinen; OK Bordstein mindestens 18 cm über OK angrenzende Fläche.
5. Einfriedigungen: Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen:
Geflechtzaun, Draht oder Kunststoff, grau oder braun, Grüne Farben sind nicht zulässig. Höhe max. 180 cm, Entlang der Straße: Holzzaun oder Geflechtzaun, Draht oder Kunststoff, grau oder braun, Höhe max. 180 cm. Zäune mit Höhen über Maximalhöhe müssen von der Grenze mindestens um das Dreifache ihrer Höhe entfernt sein. Betonbauteile dürfen bei Einfriedigungen nicht verwendet werden.
6. Für nicht genannte Pflanzzeichen siehe Legende des Bebauungsplanes.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenbepflanzungs- bzw. Flächengestaltungsskizzen einzureichen, der aus dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, entwickelt werden muß. Der Freiflächengestaltungsskizzen die landschaftsplanerische Gestaltung der Baugrundstücke festlegt, wird Bestandteil der Baugenehmigung, der folgendes beinhaltet:

- a) vorhandener Baumbestand
- b) geplante grüne Anlagen
- c) Hausgrundriß, Garage, Stellplätze, Geländeschnitte
- d) befestigte Flächen
- e) Zugänge und Zufahrten
- f) Standort des Müllbehälters
- g) vor dem Grundstück in der Verkehrsfläche befindliche Bäume, Lichtmaste und Kabelverteilerschänke

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Einfriedigungen (siehe Grünordnungsplan, Bestandteil des Bebauungsplanes)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Planunterlagen: Stand der Vermessung
November 1981

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. vom 02.07.1992 (BGBl. S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 (GVB. S. 904) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. R. Rind
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ...21.07.1980... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am ...25.07.1980... ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. R. Rind
Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...25.07.1980... hat in der Zeit vom ...25.07.1980... bis ...04.08.1980... stattgefunden.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. R. Rind
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...03.11.1983... wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ...25.07.1980... bis ...25.07.1980... öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. R. Rind
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ...03.11.1983... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom ...25.07.1980... als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. R. Rind
Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom ...03.11.1983... gemäß § 11 BBauG mit/ohne Auflagen genehmigt.

Münchberg, den ...03.11.1983...

J. R. Rind
Regierung von Unterfranken

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ...22.12.1983... gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 z sowie des § 135 a BBauG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den ...01.12.1984...

J. R. Rind
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GROSSOSTHEIMER STR. (ST 3115), OBERNBURGER STR. (AB 16), BAHNLINIE ASCHAFFENBURG - GROSSOSTHEIM UND DEM INDUSTRIEGLEIS AN DER FIRMA LINDE

DER BEBAUUNGSPLAN BESTeht AUS 2 TEILEN
TEIL 1: B PLAN OHNE GRÜNFESTSETZUNGEN
TEIL 2: GRÜNRORDNUNGSPLAN

DER GRÜNRORDNUNGSPLAN WURDE AUS DEM BEGRIFFNISPLAN DES GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHitekten P. JORDAN VOM 20.8.82 ENTWICKELT.

BAUREFERAT: *M. Rind* STADTPLANUNGSAMT: *M. Rind*
Kummer: *M. Rind* Halber: *M. Rind*

SACHBEARBEITER: DATUM: GEANDERT: BEBAUUNGSPLAN - NR.

NOBILING, PLARTZ 3.11.1983 9/3

STADT ASCHAFFENBURG

B E G R Ü N D U N G zum

G r ü n o r d n u n g s p l a n

für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße
(St. 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahn-
linie Aschaffenburg-Großostheim und dem
Industriegleis an der Firma Linde (Nr. 9/3)

AUFGESTELLT: STADTPLANUNGSAMT

DATUM : 03.11.1983

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Bebauungsplan ohne Grünfestsetzungen

Teil 2: Grünordnungsplan

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
ZWISCHEN GROßOSTHEIMERSTRASSE (ST 3115), OBERNBURGERSTRASSE (AB 16),
BAHNLINIE ASCHAFFENBURG - GROßOSTHEIM UND DEM IN-
DUSTRIEGLEIS AN DER FIRMA LINDE.

DER GRÜNORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGS-
PLANS. DER GRÜNORDNUNGSPLAN WURDE AUS DEM BEGRÜNUNGSPLAN DES GARTEN- UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Peter Jordan vom 20.08.1982 entwickelt.

Erläuterungsbericht und Begründung

PLANUNGSGANG

DIE STADT ASCHAFFENBURG STELLT FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
GROßOSTHEIMERSTRASSE (ST 3115), OBERNBURGERSTRASSE (KR STR.
AB 16), BAHNLINIE ASCHAFFENBURG - GROßOSTHEIM UND DEM
INDUSTRIEGLEIS AN DER FIRMA LINDE EINEN BEBAUUNGSPLAN
AUF, DER AUS DEM IN DIESEM GEBIET GEÄNDERTEN FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN ENTWICKELT WIRD.

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN WERDEN GRÜNORDNERISCHE FEST-
SETZUNGEN ERLASSEN, DIE IN EINEM GRÜNORDNUNGSPLAN DAR-
GESTELLT WERDEN. DIESER GRÜNORDNUNGSPLAN WIRD BESTAND-
TEIL DES BEBAUUNGSPLANS.

I BESTAND UND ZUSTAND

DER GELTUNGSBEREICH DES GRÜNORDNUNGSPLANS SCHLIEßT AN
EIN VORHANDENES INDUSTRIEGEBIET AN, WELCHES VON DEN IN-
DUSTRIEBAUTEN DER FIRMA LINDE, SOWIE EINIGER KLEINERER
INDUSTRIELLER ODER GEWERBLICHER NUTZER GEPRÄGT IST. DIE-
SES GEBIET WIRD VON DER ST 3115 UND DER BAHNLINIE NACH
GROßOSTHEIM BEGRENZT UND STELLT EINE GEWERBLICHE ACHSE
IM SYSTEM DER VON DER STADT AUSGEHENDEN ACHSEN UNTER-
SCHIEDLICHER NUTZUNG DAR. EIN IN DIESER ACHSE ANSCHLIES-

SENDES BAUGEBIET GLEICHER NUTZUNG STEHT DEMNACH IN PRINZIPIELLER ÜBEREINSTIMMUNG ZUR STADTENTWICKLUNG. ZUR ZEIT ÜBERWIEGT DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG. DIESE NUTZUNGSART IST ALLERDINGS EINGESCHRÄNKT DURCH EINGESPRENGETE ANDERE NUTZUNGEN (BETONWERK, ERWERBSGÄRTNEREI, NICHTSEBHAFTEN-UNTERKÜNFTE, TIERHEIM) SOWIE DURCH 3 PARALLEL GEFÜHRTE FREILEITUNGSTRASSEN. DIE FLÄCHEN WERDEN IM ÖSTLICHEN TEIL DIAGONAL DURCHGESCHNITTEN DURCH EINEN LINEAR GEFÜHRTEN, KÜNSTLICH ANGELEGTEN BACHLAUF, DER KEINE VORFLUTERFUNKTION AUSÜBT UND ALSO AUCH NICHT VON FEUCHTEN NIEDERUNGEN BEGLEITET IST. ER DIENST DER WASSERVERSORGUNG DES BENACHBARTEN LANDSCHAFTSPARKS "SCHÖNBUSCH", DER HIER ALLERDINGS NUR ALS GRÜNBESTAND AUFTRITT, ABER IN DER NACHBARSCHAFT DES PLANUNGSGEBIETS ERST EINIGE JAHRZEHNTE ALT IST UND KEINE BLICKBEZIEHUNGEN, BLICKACHSEN ODER SONSTIGE GARTENKÜNSTLERISCHE BEEINFLUSSUNGEN ENTHÄLT. IM SÜDEN UND IM WESTEN VERLAUFEN STRAßEN MIT MITTLERER BIS STARKER FREQUENZ UND TRENNEN DAS PLANUNGS- GEBIET VON DER NACHBARSCHAFT. LEDIGLICH IM NORDEN ERSTRECKT SICH JENSEITS DER KAUM NOCH BEFAHRENE, NUR AUF NIEDRIGEM BANKETT GEFÜHRTE UND DAHER KAUM TRENNENDE BAHNLINIE EINE ACKERFLÄCHE BIS ZUR B 26, JENSEITS DERER EIN WEITERES AUSGEDEHNTE INDUSTRIEGEBIET IN STOCKSTADT BEGINNT.

ENTSPRECHEND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG ENTHÄLT DAS PLANUNGS- GEBIET KAUM GEHÖLZE. SIE BEFINDEN SICH NUR IN DER NÄHE DER HEUTE BEREITS ANDERS ALS LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN, WOBEI DER KÜNSTLICHE BACHLAUF, DA IHM DAS BEGLEITENDE FEUCHTBAND NATÜRLICHER BACHLÄUFE FEHLT, NICHT ALS TRÄGER EINER AUENVEGETATION IN ERSCHEINUNG TRITT. DIESER NAHEZU GEHÖLZFREIE ZUSTAND LÄßT DIE LANDSCHAFTSPRÄGENDEN ELEMENTE DEUTLICH IN ERSCHEINUNG TRETEN: DER DOMINANTE GEHÖLZKÖRPER DES SCHÖNBUSCH, DIE

GEBÄUDEFRONT DER INDUSTRIEBAUTEN, DIE SICH ÜBER DIE ST 3115 HINAUS FORTSETZT, DIE UNBEGRÜNTE, HELLGEFÄRBTE ZWECKBAUTEN DES BETONWERKES SOWIE DIE 3 BÄNDER VON INSGESAMT 5 PARALLEL LAUFENDEN FREILEITUNGEN VON 220, 110 + 20 kV SOWIE EINER DIAGONAL VERLAUFENDEN FREILEITUNG VON 20 kV.

II PLANUNG

DIE AUFTEILUNG DER BAUFLÄCHEN SOWIE DER VERLAUF DER STRASSEN UND DER GLEISANLAGEN IST IM ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEZEHN, EBENSO DAS ZIEL, EINEN HOHEN GRAD AN BEGRÜNUNG ZU ERREICHEN. ENTSPRECHEND DER GELÄNDESITUATION MÜßTE DIESE BEGRÜNUNG FOLGENDE ZIELE HABEN:

1. DIE INDUSTRIE- UND GEWERBEBAUTEN MÜßTEN MÖGLICHST WEITGEHEND OPTISCH VERBORGEN WERDEN.
2. DER BENACHBARTTE PARK SCHÖNBUSCH DARF KEINE DIREKTE INDUSTRIE-NACHBARSCHAFT ERHALTEN.
3. VORHANDENE BEZIEHUNGEN VOM PARK SCHÖNBUSCH ZUR FREIEN LANDSCHAFT DÜRFEN NICHT UNTERBROCHEN WERDEN.
4. DIE EINZELNEN BAUFLÄCHEN MÜSSEN DURCH PFLANZMAßNAHMEN VONEINANDER GETRENNT WERDEN (BINNENBEGRÜNUNG).
5. DIE BEGRÜNUNG ENTLANG DER STRAßEN MUß VERKEHRSGERECHT, D.H. FÜHREND ABER DENNOCH ABWECHSLUNGSREICH SEIN.

UM DIESE FORDERUNGEN ZU ERREICHEN, WURDEN FOLGENDE GRÜN-ORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

- ZU 1. DIE ABSCHIRMUNG DER BAUVORHABEN GEGEN DIE UMGEBUNG ERFOLGT DURCH EINE TIEFGESTAFFELTE, DICHTGEHÖLZPFLANZUNG ENTLANG DER BEIDEN STRAßEN. DIESE GEHÖLZSTREIFEN WERDEN VON DER STADT ASCHAFFENBURG ANGELEGT UND UNTERHALTEN. SIE KÖNNEN DAHER SOFORT HERGESTELLT WERDEN UND BEI BAU-AUSFÜHRUNG BEREITS EINEN

TEIL IHRER WIRKUNG AUSÜBEN. ENTLANG DER BAHN-
LINIE NACH GROßOSTHEIM WIRD EIN DERARTIGER ÖF-
FENTLICHER GRÜNGÜRTEL NICHT VORGESCHLAGEN, DA
IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN JENSEITS PARALLEL ZUR
BAHN EIN SEHR BREITER UND WIRKUNGSVOLLER GRÜN-
GÜRTEL VORGESEHEN IST. AUS DER SICHT DES GRÜN-
ORDNUNGSPLANS IST ES BEDAUERLICH, DAß DIESER
GRÜNGÜRTEL NICHT INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS LIEGT, DA ER ENTSPRECHEND DER
GENANNTEN ZIELSETZUNG DEM BAUGEBIET UND NICHT
DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE
DIENT. ENTLANG DES IM OSTEN ANGRENZENDEN BE-
STEHENDEN INDUSTRIEGEBIETS HÄTTE EIN BREITER
GÜRTEL ÖFFENTLICHEN GRÜNS KEINE ABSCHIRMFUNKTION
GEGENÜBER DER LANDSCHAFT UND IST DAHER AUCH NICHT
VORGESEHEN. DIE BREITEN PFLANZGÜRTEL ENTLANG DER
STRASSEN SOWIE JENSEITS DER BAHN WERDEN DAS BAU-
GEBIET AUS DER FERNE OPTISCH ZU EINEM BESTAND-
TEIL DES GRÜNKÖRPERS PARK SCHÖNBUSCH MACHEN.
HIERZU WERDEN DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTE
BAUHÖHEN, DACHFORMEN UND TRAUFGHÖHEN BEITRAGEN.
DIESEM EINDRUCK ENTGEGENGERICHTET SIND DIE BREI-
TEN SCHUTZZONEN DER FREILEITUNGEN, DA UNTER IH-
NEN KEINE ODER NUR KLEINE BÄUME WACHSEN DÜRFEN.
DABEI WIRD DIE VORHANDENE DIAGONAL VERLAUFENDE
20 kV-FREILEITUNG NICHT BEACHTET, DA SIE BEI BE-
GINN DER BAUARBEITEN VERKABELT WERDEN SOLL.

zu 2. DER PARK SCHÖNBUSCH REICHT VOM NORDEN AUS BIS AN
DIE BAHNLINIE HERAN. IM OSTEN DER PARKBREITE ÜBER-
SPRINGT ER DIE BAHN UND REICHT BIS ZUM NILKHEIMER
PARK. IM WESTEN LIEGT DEM PARK JENSEITS DER BAHN
DIE FIRMA LINDE GEGENÜBER. EINE BREITE PFLANZZONE
SÜDLICH ENTLANG DER BAHNLINIE, WELCHE DIESE NACH-

BARSCHAFT ABMILDERN SOLL, IST RECHTSVERBINDLICH UND Z.T. AUCH SCHON AUSGEFÜHRT. DIE PFLANZUNGEN DER SÜDWESTLICHEN PARKECKE SIND ERST EINIGE JAHRZEHNTE ALT. SIE BESITZEN KEINE DENKMALSPRINZIPIELLEN WERTE, SONDERN SCHIRMEN DIE WEITER INNEN LIEGENDEN PARKTEILE MIT DENKMALSCHARAKTER (BELT, GRÜNE ALLEE, SALETTCHES WIESE) GEGEN DIE UMGEBUNG AB. UM DENNOCH JEDE BENACHBARUNG VON INDUSTRIE UND PARK ZU VERHINDERN, WIRD SÜDLICH DER BAHN IM WINKEL ZWISCHEN DER STOCKSTÄDTER STRASSE (WALLSTÄDTER WEG) UND DEM INDUSTRIEGLEIS EINE GRÜNFLÄCHE AUSGEWIESEN, IN DEREN MITTE SICH DER WELZBACH BEFINDET.

ZU 3. VOM SCHÖNBUSCH AUS BESTEHT ENTLANG DER BAHN EINE BEZIEHUNG IN RICHTUNG GROßOSTHEIM. DIESE BEZIEHUNG WIRD VON DEM GRÜNSTREIFEN NÖRDLICH DER BAHNLINIE ÜBERNOMMEN.

DER WELZBACH STELLT EINE WEITERE BEZIEHUNG DAR. SIE KÖNNTE TRÄGER EINES WANDERWEGES BIS GROßOSTHEIM SEIN, WENN DER DURCHLAß UNTER DER B 469 FUßLÄUFIG WÜRD. DIESE VERBINDUNG WIRD DURCH ANLEGEN EINES BREITEN ÖFFENTLICHEN GRÜNBANDES, IN DEM EIN SCHWINGENDER FUß- UND RADWEG VERLÄUFT, UND SICH VON ZEIT ZU ZEIT ZU SITZPLÄTZEN AUFWEITET, GEGENÜBER DEM HEUTIGEN ZUSTAND WESENTLICH VERSTÄRKT.

IN HÖHE DER VORHANDENEN GÄRTNEREI BEGINNT JENSEITS DER ST 3115 EINE VERBINDUNG IN RICHTUNG NIEDERBERG, VON DER ABER DER KFZ-VERKEHR GENOMMEN WERDEN SOLL. DIESE VERBINDUNG SOLL AN DIE WELZBACHACHSE ANGEBOUNDE WERDEN.

zu 4. DIE VON DER STADT ASCHAFFENBURG ANZULEGENDEN UND ZU UNTERHALTENDEN GRÜNFLÄCHEN STELLEN BEREITS EINE INTENSIVE BINNENBEGRÜNUNG DAR, DIE VOR ALLEM DIE WELZBACH-ACHSE BETONT. HINZU KOMMEN UMFANGREICHE VON DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN ANZULEGENDE GRÜNFLÄCHEN, DIE ENTLANG DER STRAßEN GERINGERE, ENTLANG DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ABER ERHEBLICHE BREITEN AUFWEISEN. DIESE GRÜNSTREIFEN FOLGEN BEVORZUGT DEN SCHUTZZONEN DER FREILEITUNGEN, SCHIRMEN ABER AUCH DIE NOCH UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE GEGEN DAS VORHANDENE BETONWERK AB.

ERHEBLICH VERSTÄRKT WIRD DIE BINNENBEGRÜNUNG DURCH DIE BAUMREIHEN, WELCHE DIE ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN BEIDSEITIG BEGLEITEN. SOWEIT NICHT SCHUTZZONEN VON FREILEITUNGEN GEKREUZT WERDEN, SOLLEN HIER HOHE, DOMINANTE BÄUME GEPFLANZT WERDEN. DIE WELZBACH-ACHSE WIRD EBENFALLS VON EINER MARKANTEN BAUMREIHE BEGLEITET. ALLE BAUMREIHEN SIND VON DER STADT ASCHAFFENBURG ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN UND KÖNNEN BEREITS ZUSAMMEN MIT DEM STRAßENBAU GEPFLANZT WERDEN.

DARÜBERHINAUS TRAGEN AUCH DIE NICHT MIT EINEM PFLANZGEBOT BELEGTE PRIVATEN FLÄCHEN ZUR BINNENBEGRÜNUNG BEI, WEIL EINE AUF DAS GESAMTE GRUNDSTÜCK BEZOGENE,

IM VERHÄLTNIS ZUR GRUNDSTUCKSGRÖßE STEHENDE VERPFLICHTUNG ZUR PFLANZUNG VON GROßBÄUMEN BESTEHT.

AN EINIGEN STELLEN SIND DIE GEHÖLZFLÄCHEN UNTERBROCHEN. AN DIESEN STELLEN SIND ANLAGE UND UNTERHALT VON LANDSCHAFTSRASENFLÄCHEN VORGESCHRIEBEN. DIESE BLICKLUCKEN SIND ABER SO ANGEORDNET, DAß ZWAR DURCHBLICKE MÖGLICH SIND UND DER EINDRUCK VON ENGEN QUARTIEREN VERMIEDEN IST, DENNOCH ABER DIE ABGRENZUNG NACH AUßEN NIRGENDS DURCHBROCHEN WIRD.

zu 5. ENTLANG DER STRAßEN TRITT DER GEHÖLZGÜRTEL ZURÜCK, DEM STRAßENRAUM FOLGT ZUNÄCHST EIN VON DER STADT ASCHAFFENBURG ZU UNTERHALTENDER WIESENSTREIFEN.

DIE HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE IM INNEREN DES BAUGEBIETES WIRD DURCH DIE BAUMREIHEN SEHR DEUTLICH MARKIERT. ZWISCHEN FAHRBAHN UND FUßWEG VERLÄUFT EIN ZWISCHENSTREIFEN, DER IM KRONENBEREICH DER ALLEE-BÄUME MIT STRÄUCHERN BEPFLANZT IST, WÄHREND ER AUßERHALB DER KRONEN ALS PARKPLATZ AUSGEWIESEN WIRD, SOWEIT BAUFLÄCHEN BENACHBART SIND. WÄHREND PKW AUCH AM ENDE DER STICHSTRASSEN PARKEN KÖNNEN, IST IN DER NÄHE DES WELZBACHÜBERGANGS EINE PARKBUCHT FÜR LKW UND ZÜGE EINGERICHTET, DIE ETWA NACHTS ANKOMMEN UND WARTEZEITEN HABEN.

EINZELFESTSETZUNGEN

ALLE GEHÖLZSTREIFEN SIND ALS DICHTER LANDSCHAFTLICHE PFLANZUNGEN FESTGELEGT. DIE ZIELSETZUNG DER WIRKUNGSVOLLEN AUßEN-ABSCHIRMUNG UND BINNEN-BEGRÜNUNG IST NUR SO ERREICHBAR. DIE GEHÖLZFLÄCHEN SIND NAHEZU WARTUNGSFREI, WAS BEI PRIVATEN PFLANZGEBOTSFLÄCHEN ERFAHRUNGSGEMÄß VON GRÖßTER BEDEUTUNG IST.

IN DER ARTENAUSWAHL WIRD UNTERSCHIEDEN IN STRAßENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN UND PFLANZUNGEN AN DEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN. WEITER WIRD UNTERSCHIEDEN, OB SICH DIE PFLANZUNGEN INNERHALB ODER AUßERHALB VON FREILEITUNGS-SCHUTZZONEN BEFINDEN. ARTEN UND SORTEN WERDEN VERBINDLICH FESTGESETZT, DIE QUALITÄTSANGABEN SIND MINDESTANGABEN. DIE PFLANZDICHTEN SIND ALS MITTELWERT ANGEZEIGT. ABGÄNGIGE BÄUME MÜSSEN STETS ERSETZT WERDEN, ABGÄNGIGE HEISTER UND STRÄUCHER SIND DANN ZU ERSETZEN, WENN DER ANTEIL DER ABGÄNGIGEN 10 % DER GESAMTANZAHL ÜBERSTEIGT. DIE SUMME DIESER FESTSETZUNGEN BEWIRKT, DAß DIE BEABSICHTIGTE WIRKUNG DER PFLANZUNG NACH AUßEN UND INNEN STETS GEWÄHRLEISTET IST.

WÄHREND DIE FESTSETZUNGEN FÜR DIE EINZELNEN FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT PRINZIPIELL STETS 100 % DER FLÄCHEN UMFASSEN, WERDEN AUSNAHMEN ZUGELASSEN. IN DEN PRIVATEN PFLANZFLÄCHEN DÜRFEN DANN STELLFLÄCHEN ANGELEGT WERDEN, WENN DAFÜR ERSATZWEISE FLÄCHEN, DIE KEINEM PFLANZGEBOT UNTERLIEGEN, BEPFLANZT WERDEN. DER UMFANG DIESER ABWEICHUNGEN VON DEN PRINZIPIELLEN FESTSETZUNGEN IST PROZENTUAL BEGRENZT. DAS VERHÄLTNIß VON UNBEPFLANZTEN PFLANZFLÄCHEN UND BEPFLANZTEN SONSTIGEN FLÄCHEN MUß STETS ERHALTEN BLEIBEN.

ENTLANG DER STRAßEN SOLL DER PRIVATE PFLANZSTREIFEN EINEN BESTIMMTEN PRINZIPIELLEN AUFBAU ERHALTEN. DAHER WIRD

EINE ABFOLGE VON DER STRAßE ZUM GRUNDSTÜCK FESTGESETZT, DIE MIT NIEDEREN GEHÖLZEN BEGINNT UND ERST WEITER INNEN IN DER PFLANZUNG DIE HÖHEREN GEHÖLZE UND BÄUME FOLGEN LÄßT.

UM EINE UNBEABSICHTIGTE DEZIMIERUNG DER PFLANZFLÄCHEN, ETWA DURCH ABSTELLEN VON FAHRZEUGEN ZU VERHINDERN, WIRD FESTGESETZT, DAß DIE FLÄCHENBEGRENZUNG DURCH HOCHBORDSTEINE ERFOLGEN MUß.

DIE EINFRIEDIGUNGEN SOLLEN SO GESTALTET WERDEN, DAß SIE DIE BEABSICHTIGTE EINBINDUNG DES BAUGEBIETS IN DIE LANDSCHAFT NICHT STÖREN. DAHER SIND AUF DEN SEITLICHEN UND HINTEREN GRUNDSTÜCKSGRENZEN MASCHENDRÄHTE MIT MAXIMAL 180 CM HÖHE FESTGESETZT, WOBEI GRÜNE FARBEN ALS IM GEHÖLZBESTAND BESONDERS STÖREND NICHT ZUGELASSEN SIND. ENTLANG DER STRAßEN, WO ES AUF ANSPRECHENDE ANSICHTEN BESONDERS ANKOMMT, SIND AUßER DRAHT- AUCH HOLZZÄUNE ZUGELASSEN. WENN ZÄUNE HÖHER ALS 180 CM SEIN SOLLEN, SO MÜSSEN SIE VON DER GRENZE UM DAS DREIFACHE IHRER HÖHE ENTFERNT SEIN, EIN 2 M HOHER ZAUN ALSO 6 M. DAMIT WÜRD DER ZAUN INNERHALB DER GEHÖLZPFLANZUNG VERLAUFEN UND OPTISCH VERDECKT SEIN.

DIE LAGE DES BAUGEBIETES IST SEHR EXPONIERT AM RANDE DER STADT. DIE NACHBARSCHAFT DES PARKS SCHÖNBUSCH STELLT WEITERE HOHE ANSPRÜCHE. DIE FESTSETZUNGEN VON BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN TRAGEN DIESER BESONDEREN SITUATION RECHNUNG. UM DIE REALISIERUNG DIESER ABSICHTEN SICHERZUSTELLEN, WIRD FESTGESETZT, DAß ZU EINEM BAUANTRAG EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINGEREICHT WERDEN MUß, DER AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ENTWICKELT UND BESTANDTEIL DER BAUGENEHMIGUNG WIRD.

DAS VERHÄLTNIß ZWISCHEN BAUFLÄCHEN UND GRÜNFLÄCHEN SOWIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN, SOWIE DIE MIT DER HERSTELLUNG DER BEGRÜNUNG VERBUNDENEN KOSTEN WERDEN AUS FOLGENDER GEGENÜBERSTELLUNG SICHTBAR:

OFF. GRÜN

1. OFFENTLICHE GEHÖLZFLÄCHEN:
 A) LANDSCHAFTLICHE PFLANZUNGEN: CA. 3,17 HA $\hat{=}$ 50,08 %
 B) STRABENBEGLEITGRÜN: CA. 0,655 HA $\hat{=}$ 10,35 %
2. OFFENTLICHE LANDSCHAFTSRASEN-
 FLÄCHEN: CA. 2,50 HA $\hat{=}$ 39,49 %

OFF.
BAUM-
PFLANZ.

3. A) GROBE ALLEEBAUME AN STRABEN CA. 6,33 HA $\hat{=}$ 100,00 %
 AUßERHALB VON FREILEITUNGEN: 150 STCK.
 B) KLEINE ALLEEBAUME AN STRABEN 16 STCK. 100 %
 UNTER FREILEITUNGEN:
 C) BAUMREIHEN AM BACH UND IN FUB- 61 STCK.
 WEGVERBINDUNGEN:

PRIV.
GRÜN

4. PRIVATE GEHÖLZFLÄCHEN: CA. 8,75 HA 96,68 %
5. PRIVATE LANDSCHAFTSRASENFLÄCHEN: CA. 0,30 HA 3,32 %

GRÜNFLÄCHEN INSGESAMT:

CA. 15,38 HA

KOSTENSCHÄTZUNG:

CA. 31 700 QM OFFENTL. GEHÖLZFL. X 12,00 DM = 380 400,-- DM
 CA. 6 550 QM OFFENTL. GEHÖLZFL. X 10,00 DM = 65 500,-- DM
 CA. 25 000 QM OFFENTL. WIESENFL. X 2,50 DM = 62 500,-- DM
 CA. 150 STCK. GROBE BÄUME X 60,00 DM = 9 000,-- DM
 16 STCK. KLEINE BÄUME X 50,00 DM = 800,-- DM
 61 STCK. BACH - BÄUME X 50,00 DM = 3 050,-- DM

KOSTEN AUF OFFENTLICHEN FLÄCHEN 520 450,-- DM

CA. 87 500 QM PRIVATE GEHÖLZFL. X 12,00 DM = 1 050 000,-- DM

CA. 3 000 QM PRIVATE WIESENFL. X 2,50 DM = 7 500,-- DM

KOSTEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN 1 057 500,-- DM

GESAMTKOSTEN 1 577 950,-- DM

DER GRÜNORDNUNGSPLAN WURDE AUS DEM BEGRÜNUNGSPLAN DES GARTEN- UND
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PETER JORDAN VOM 20.08.1982 ENTWICKELT.
 DER GRÖßTE TEIL DES TEXTES WURDE WÖRTLICH AUS SEINEM ERLÄUTERUNGS-
 BERICHT ÜBERNOMMEN.

ASCHAFFENBURG, 03.11.1983
 -STADTPLANUNGSAMT-

Holleber

HOLLEBER

Aufgestellt:

Nobiling

Nobiling

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße
(St. 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahn-
linie Aschaffenburg-Großostheim und dem
Industriegleis an der Firma Linde (Nr. 9/3)

AUFGESTELLT : STADTPLANUNGSAMT
DATUM : 03.11.1983

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Bebauungsplan ohne Grünfestsetzungen

Teil 2: Grünordnungsplan

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Aschaffenburg besitzt einen nach dem Wohnsiedlungsgesetz erstellten Wirtschaftsplan vom 17.03.1959, der mit RS v. 24.07.1961 Nr. IV/3-905 a 86 I von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde und gem. § 173 Abs. 1 BBauG als übergeleiteter Flächennutzungsplan weitergilt.

Für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim, Obernburger Straße (AB 16), Gemarkungsgrenze Niedernberg, Main, Nilkheimer Hof und Schönbusch wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid v. 15.01.1982 Nr. 420-905 a 26/78 teilgenehmigt wurde.

Mit der Bekanntmachung vom 02.07.1982 wurde die Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus diesem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BBauG entwickelt.

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

An der Großostheimer Straße besteht bereits heute ein Industriegebiet mit einem Umfang von ca. 80 ha.

Das jetzt geplante Baugebiet schließt sich im Westen unmittelbar an dieses Gebiet an, jedoch nur nördlich der Großostheimer Straße. Die Fläche des Bebauungsplangebietes lag früher im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Großostheim und wurde erst 1978 im Rahmen der Gebietsreform nach Aschaffenburg eingemeindet.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, das bereits bestehende Industriegebiet in westlicher Richtung nördlich der Großostheimer Straße mit Gewerbeflächen und Industrie-
flächen zu erweitern. Folgende Gesichtspunkte sprechen dafür:

- Die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen liegen weitab der nächsten Wohnbebauung,
- die verkehrliche Erschließung durch Straße und Schiene ist optimal,
- die topographischen Gegebenheiten sind ideal, was eine wesentliche Voraussetzung für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung dieses Gebietes darstellt,
- das ebene Gelände ist zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben baulich sehr gut geeignet,
- die Ausweisung dieses Gebietes erfolgt in Übereinstimmung mit dem im Entwurf vorliegenden Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg,
- eine Ausweisung ist an anderer Stelle der Stadt u.a. wegen bereits vorhandener Bebauung, Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes, topographischer Verhältnisse und ungünstigerer Erschließung nicht möglich,
- der nordöstliche ansässige namhafte Gewerbebetrieb muß umfangreiche Betriebserweiterungen durchführen, die auf dem vorhandenen Grundstück nicht realisierbar sind. Wegen der nordöstlich des Betriebes anschließenden Erweiterungsfläche des Parkes Schönbusch kommt zwangsläufig nur ein Ausweichen auf die westlich anschließenden, heute hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Frage,
- ein weiteres ortsansässiges Unternehmen muß kurzfristig ebenfalls umfangreiche Betriebserweiterungen vornehmen, die sich nur auf einem weitaus größeren Grundstück verwirklichen lassen.

3.0 Größe, Lage, Beschaffenheit und Umgebung des Gebietes

3.1 Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 51,2 ha.

3.2 Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten der Stadt, etwa 4,5 km Luftlinie vom Zentrum (Herstallstraße) entfernt. Es schließt an ein bereits bestehendes, ca. 80 ha großes Industriegebiet an. Die nördliche Ecke des geplanten Gewerbegebietes stößt an den Landschaftspark Schönbusch, ein Baudenkmal von internationalem Range, an. Diesem Umstand wird durch eine intensive Begrünung des Gebietes und durch entsprechende Pflanzgebote in einem eigenen Grünordnungsplan Rechnung getragen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt gebildet:

Im Süden: Großostheimer Straße (St 3115)

Im Westen: Obernburger Straße (AB 16) - zugleich Grenze zum Markt Großostheim

Im Norden: Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim

Im Osten: Industriegleis an der Firma Linde

3.3 Das Gelände ist vollkommen eben. Es ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit größeren Betriebsgebäuden sehr gut geeignet.

3.4 Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen in der Umgebung des Bebauungsplanes bestehen:

Im Süden: kein Bebauungsplan, gem. Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche.

Im Westen: Gemeindegebiet der Marktgemeinde Großostheim, landwirtschaftliche Fläche

Im Norden: kein Bebauungsplan, landwirtschaftliche Fläche

Im Osten: Baulinienplan für das Gebiet zwischen Park Schönbusch, Hafenbahn, Großostheimer Straße und dem Anschlußgleis Seibert. Genehmigt mit Bescheid der Regierung von Unterfranken v. 09.09.1958 Nr. IV/3-905 b 10, teilweise Industriegebiet

Im Nordosten: Park Schönbusch (Baudenkmal)

4.0 Planinhalt

4.1 Verkehrerschließung:

4.1.1 Straße

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt

1. über eine Sammelstraße (mit Anbindung der Firma Linde)
an die Großostheimer Straße (St 3115)
2. über einen bereits vorhandenen Anschluß an die Obernburger
Straße (AB 16)

Die Sammelstraße wird beidseitig alleeartig mit Bäumen bepflanzt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über Gehwege entlang der Erschließungsstraße sowie über einen eigenen Fuß- und Radweg vom Park Schönbusch bis zum Mainufer entlang des Welzbaches.

4.1.2 Industriegleis

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim. An dieser Linie ist der Anschluß eines weiteren Industriegleises geplant.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der Nutzung

Das geplante Baugebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, teilweise als Industriegebiet (GI) und Sondergebiet (SO).

4.2.2 Maß der Nutzung

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind drei- und viergeschossige Gebäude als Höchstgrenzen mit den entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen vorgesehen.

In den Sondergebieten ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Dach vorgesehen.

4.3 Grünflächen

Auf eine Begrünung des Baugebietes einschließlich der Straßen, Fußwege und Parkplätze wurde besonderer Wert gelegt.

Durch den Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, soll die harmonische Einfügung der ausgewiesenen Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Insbesondere wurde eine zusätzliche Binnenbegrünung der gewerblichen Bauflächen auf den einzelnen Betriebsgrundstücken festgesetzt.

Des weiteren wurde durch einen Grünzug entlang des Welzbaches eine Verbindung zwischen dem Park Schönbusch und der Mainau geschaffen. Hierdurch erhalten die neuen Gewerbeflächen eine natürliche Gliederung.

An den Randbereichen des Baugebietes an der Großostheimer Straße, Obernburger Straße und der Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim wird durch entsprechend tief vorgelagerte Grünflächen der Übergang in die freie Landschaft gesichert.

4.4. Besondere Hinweise

4.4.1 Mit Ausnahme von geringen Flächen im Nordosten des Plangebietes liegt der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der "Weiteren Wasserschutzzone" des Wasserschutzgebietes der Stadt Aschaffenburg gem. der Verordnung v. 01.06.1979.

4.4.2 Verkehrslandeplatz Aschaffenburg

Die Hindernisbegrenzungsflächen (An- und Abflugfläche, seitliche Übergangsfläche, obere Übergangsfläche) des Verkehrslandeplatzes "Aschaffenburg" in Großostheim-Ringheim wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Anschluß an das Verkehrsnetz

Das Gebiet wird durch die vorhandene Großostheimer Straße (St 3115), die die Verbindung zum äußeren Ring herstellt, und die Obernburger Straße (AB 16) optimal an den örtlichen und überörtlichen Verkehr (B 469 und Autobahn Frankfurt - Nürnberg mit Abzweig Gießen) angeschlossen.

Als ebenso günstig ist der Anschluß an den Verkehrsträger Schiene anzusehen. Die im Norden das Gebiet tangierende Strecke Aschaffenburg-Großostheim, auf der heute nur noch Güter transportiert werden, bietet beste Voraussetzungen für einen Gleisanschluß.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Gas ist problemlos, da die Hauptleitungen bereits vorhanden sind und lediglich im Baugebiet entsprechend verlängert werden müssen.

Zur ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Strom ist die Errichtung einer 110/20-kV-Umspannanlage erforderlich.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Hochspannungs-Freileitungen:

1. RWE (Rheinisch-Westf.-Elektrizitätswerk)	110 kV
2. BAG (Bayernwerk)	220 kV
3. BAG (Bayernwerk)	110 kV
4. ÜWU (Überlandwerk Unterfranken)	20 kV
5. Stadtwerke Aschaffenburg	20 kV

Die Breiten der Schutzzonen beiderseits der Hochspannungsleitungen, jeweils gemessen von deren Achsen, sind im Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Anträge für Bauvorhaben im Bereich dieser Schutzzonen sind den Energieträgergesellschaften zur Prüfung vorzulegen.

Die Abwasser-Entsorgung des Gebietes soll im Trennverfahren erfolgen. Für die Beseitigung der Regenwässer ist der Bau eines Sammlers und möglicherweise mehrerer Regenrückhaltebecken erforderlich.

Die Beseitigung der Schmutzwässer aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt mittels zwischenzuschaltender Hebeanlagen in den vorhandenen bzw. auszuwechselnden Kanal im Bereich des TÜV, über den die Einleitung in die vollbiologische Kläranlage der Stadt erfolgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr zur zentralen Deponie in Stockstadt /Main.

7.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet Nilkheim ist bereits heute durch 2 städtische Omnibuslinien, und zwar der Linie Hauptbahnhof-Großostheim und Hauptbahnhof Nilkheim-West, gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Vervollständigt wird dieses Angebot durch Post, Bahn und Privatunternehmen, die das Gebiet ebenfalls andienen.

8. Immissionsschutz

Der geplante Bebauungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen an, die weitgehend eben sind.

Die Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim trennt an dieser Stelle die unterschiedlichen Flächen voneinander. Der Höhenunterschied zwischen der höherliegenden Bahnlinie und dem Gelände, das für das Gewerbegebiet bestimmt ist, beträgt im Mittel ca. 0,80 m.

Ein nennenswerter Bewuchs an dieser Stelle besteht nicht.

Im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes grenzt der Park Schönbusch an, der ebenfalls nur durch die Bahnlinie von dem Plangebiet getrennt wird.

Die Firma Linde, die in einem Industriegebiet liegt, bildet die Nachbarschaft im Osten.

Das geplante Gewerbegebiet wird lediglich im nordöstlichen Bereich durch einen öffentlichen Grünzug mit einer mittleren Tiefe von ca. 80 m Tiefe von dem vorhandenen Industriegebiet getrennt.

Im Süden verläuft die Großostheimer Straße (St. 3115).

Ein 20 m geplanter öffentlicher Grünstreifen soll das Gewerbegebiet von dieser Straße abschirmen.

Der westliche Teil des Gewerbegebietes wird von der Obernburger Straße (Kreisstraße AB 16) begrenzt. Auch hier soll ein 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen das Gewerbegebiet von der Straße abschirmen.

In dem geplanten Baugebiet sind als mögliche Emissionsquellen in Betracht zu ziehen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim | im Norden |
| 2. Kreisstraße AB 16 | im Westen |
| 3. Staatsstraße St. 3115 | im Süden |

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 4. Industriegleis der Firma Linde | im Osten |
| 5. Industriegebiet Linde | im Osten |
| 6. Industriegebiet südl. der St. 3115 | |

Emissionsquellen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen:

1. Stammgleisanlage
2. Industriegebiet (Betonwerk Zahn)
3. Körperschallübertragungen

Das geplante Baugebiet (9/3) ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und § 8 BauNVO ausgewiesen.

- Teilbereiche als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Teilbereiche als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO.

Nach der DIN 18005 Teil 1 vom April 1982 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für

<u>Gewerbegebiet (GE)</u>	tags:	65 dB(A)
	nachts:	55/50 dB(A)

<u>Sonstige Sonder-</u>		
<u>gebiete (SO)</u>	tags:	45 bis 65 dB(A)
	nachts:	35 bis 65 dB(A)

Industriegebiete (GI)

Für Industriegebiete kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt - kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach Abschn. 4.2.5, (DIN 18005 Teil 1) zu bestimmen.

Über die Geräuschentwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie von vergleichbaren Einrichtungen lassen sich keine allgemeingültigen Angaben machen. Nach 4.2.5.1 (DIN 18005 Teil 1) ist bei bestehenden Anlagen in der Regel von Meßwerten auszugehen, wobei zulässige künftige Erweiterungen rechnerisch zu berücksichtigen sind.

Nach 4.2.5.2 (DIN 18005 Teil 1) Zukünftige Nutzungen

Wenn bei der Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebietes oder eines Sondergebietes mit vergleichbarer Nutzung bekannt ist, welche Arten von Anlagen dort untergebracht werden sollen, kann die zu erwartende Schallemission durch Messungen an vergleichbaren Anlagen ermittelt werden, die schalltechnisch dem Stand der Technik entsprechen.

Statt dessen können auch Angaben aus einschlägigen VDI-Richtlinien zugrundegelegt werden.

In den VDI-Richtlinien 2058 Blatt 1 sind unter Punkt 3.3.1 Immissionsrichtwerte "Außen" aufgeführt.

- a) für Einwirkungsorte, in deren Umgebung nur gewerbliche Anlagen und ggf. ausnahmsweise Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind. (Vgl. Industriegebiete § 9 BauNVO) 70 dB(A)
- b) für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind (vgl. Gewerbegebiete § 8 BauNVO)
- tags: 65 dB(A) //
- nachts: 50 dB(A)

Das geplante Gewerbegebiet Nilkheim II kann unter Punkt b) eingeordnet und dementsprechend beurteilt werden.

In den VDI-Richtlinien 2058 Blatt 1 sind unter Punkt 3.3.2 Immissionsrichtwerte "Innen" aufgeführt.

Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragung betragen die Richtwerte für Wohnräume, unabhängig von der Lage des Gebäudes, in einem der im Abschnitt 3.3.1 unter a) bis f) genannten Gebiete:

tags: 35 dB(A)

nachts: 25 dB(A)

Es soll vermieden werden, daß kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Bei anderer Nutzung der Räume (z. B. als Büroräume) können heute noch keine Richtwerte angegeben werden.

Nach der VDI 2719 Tabelle 5 können die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) abgelesen werden.

Daraus ergibt sich	Für Schlafräume	30 - 35 dB(A)	nachts
ein Mittelungspegel	" Wohnräume	35 - 40 "	tags
Lm dB(A)	" Einzelbüros	30 - 40 "	-
	" Großraumbüros	40 - 50 "	-

Aus Lärmschutzgründen ist es zweckmäßig, Wohngebäude so zu orientieren, daß sich Wohn- und Schlafräume auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite befinden. (Wirtschaftsräume und Zugänge auf der Straßenseite).

1. Gemäß der 1983 erfolgten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes durch das Büro Prof. Schaechterle/Reg.bmstr. Holschuer, Neu-Ulm, errechnet sich für die Großostheimer Straße (St. 3115) folgender äquivalenter Dauerschallpegel, bezogen auf die Planjahre 1995 - 2000.

Demnach wird von einer Belastung von 14588 Kfz/24 h ausgegangen (DTV 14588 Kfz/24 h = künftige Verkehrsmenge).

2. Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und der maßgebende Lkw-Anteil P (nach Tab. 6):

Staatsstraße 3115 0,06 DTV bei P = 20 % (6,00 - 22,00) tags
(Tab. 6 Zeile 3): 0,008 " " " = 10 % (22,00 - 6,00) nachts

tags: MT = 0,06 DTV = 875 Kfz/h; PT = 20 %

nachts: MN = 0,008 DTV = 117 Kfz/h; PT = 10 %

3. Aus Bild 4 ergibt sich der Mittelungspegel $L_m^{(25)}$

tags: $L_{m,T}^{(25)} = \boxed{\text{ca. 71 dB(A)}}$ Bei Pkw 100 km/h

nachts: $L_{m,T}^{(25)} = \boxed{\text{ca. 60 dB(A)}}$ " Lkw 80 km/h

Nach Tab. 4 Zuschlag ΔL_k in dB(A) für erhöhte Störwirkung von signalgesteuerten Kreuzungen und Einmündungen.

Bei Abstand (m) vom Schnittpunkt der Achsen der bei zusammentreffenden Straßen.

Über 70 bis 100 m ΔL_k in dB(A) = $\boxed{+1 \text{ dB(A)}}$

4. Aus Tab. 3 Korrektur $\Delta L_{Str. 0}$ in dB(A) für unterschiedliche Straßenoberflächen:

Bei Straßenoberfläche $\Delta L_{Str. 0}$ in dB(A)

nicht geriffelter Gußasphalt $\boxed{\text{Null "}}$

5. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 70 km/h, dafür ergibt sich nach Bild 5

$$\text{tags: } \Delta L_v = -1,5 \text{ dB(A)}$$

$$\text{nachts: } \Delta L_v = -2,0 \text{ dB(A)}$$

6. Die Steigung beträgt nur 1 %, somit ist nach Tab. 5
(aus Tab., $\leq 5 \% \Delta L_{\text{stg. in dB(A)} = \text{Null}}$)

$$\Delta L_{\text{stg.}} = \boxed{\text{Null dB(A)}}$$

7. Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 17 für $S = 25 \text{ m}$,
 $H = 0 \text{ m}$

$$\Delta L_{\text{st}} \text{ Null dB(A)}$$

8. Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche an dem Haus nach Gleichung (13)

$$L_m = L_m^{(25)} + L_{\text{str0}} + \Delta L_v + \Delta L_k + \Delta L_{\text{stg.}} - \underbrace{\Delta L_{\text{st}}}_{\text{Emissionspegel}}$$

$$\begin{aligned} \text{tags: } L_{m_T} &= 71 \text{ dB(A)} + 0 + (-1,5 \text{ dB(A)}) + 1 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} \\ &\quad - 0 \text{ dB(A)} \\ &= 70,5 \text{ dB(A)} \quad (\text{zul. } 65 \text{ dB(A)}) \\ &===== \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{nachts: } L_{m_N} &= 60 \text{ dB(A)} + 0 + (-2,0 \text{ dB(A)}) + 1 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} \\ &\quad - 0 \text{ dB(A)} \\ &= 59 \text{ dB(A)} \quad (\text{zul. } 55/50 \text{ dB(A)}) \\ &===== \end{aligned}$$

Die Tagwerte werden im Bereich der Großostheimer Straße
(St. 3115) um 5,5 dB(A),
die Nachtwerte um mind. 4 dB(A) überschritten.

Soweit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großostheimer Straße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen.

Die Verkehrsbelastung auf der Obernburger Straße (AB 16) ist so gering, daß sie vernachlässigt werden kann.

Das Betonwerk Zahn auf dem Grundstück Fl.Nr. 24419 betreibt immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 2 Nr. 16 der 4. BimSchV. Die tägliche Betriebszeit des Betonwerks beträgt derzeit 8 Stunden. Betriebe dieser Art sind regelmäßig nicht in Gewerbebetrieben, sondern nur in Industriegebieten zulässig.

Um eine längerfristige unzumutbare Beeinträchtigung von Wohnungen für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal auszuschließen, wurde folgende Einschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Im Industriegebiet ist der Betrieb geräuschintensiver Anlagen oder Fahrzeuge in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nur dann zulässig, wenn dadurch an der Industriegebietsgrenze ein auf die Nachtzeit bezogener Mittelungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen ist durch geeignete Auflagen darauf hinzuwirken, daß die vor erwähnten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719 Tab.5 nicht überschritten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil 1 und Teil 2) beachtet und eingehalten werden.

Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragungen sind die VDI-Richtlinien 2058 Bl. 1 Punkt 3.3.2 zu beachten.

11. Statistische Werte

Aufteilung der Flächen

1. Straßen- und Wegeflächen

Straßen und Wege	ca. 46.651 m ²	=	87,7%
Straßenbegleitgrün	ca. 6.550 m ²	=	12,3 %
	<u>ca. 53.201 m²</u>	=	<u>100,0 %</u>

2. Bebaubare Flächen

Sonderbauflächen	ca. 8.989 m ²	=	3,1 %
Industriegebietsfläche	ca. 24.230 m ²	=	8,3 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 109.254 m ²	=	37,6 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 139.812 m ²	=	48,2 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 839 m ²	=	0,3 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 7.191 m ²	=	2,5 %
	<u>ca. 290.315 m²</u>	=	<u>100,0 %</u>

3. Gesamtfläche

Flächen, die durch Schutzbereiche von Elektroleitungstrassen beeinträchtigt sind.	ca. 105.220 m ²	=	20,6 %
---	----------------------------	---	--------

Fläche außerhalb der weiteren Wasserschutzzone III

ca. 41.663 m ²	=	8,2 %
---------------------------	---	-------

Fläche innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III

ca. 469.664 m ²	=	91,8 %
<u>ca. 511.327 m²</u>	=	<u>100,0 %</u>

4. Fahrzeug-Abstellplätze

PKW Abstellplätze	ca. 174
LKW Abstellplätze	ca. 5

Zu Punkt 11 (Statistische Werte)

Zusammenfassung der Flächen

Straßen- und Wegeflächen	ca. 53.201 m ²	=	10,4 %
Bahnfläche bestehend	ca. 10.758 m ²	=	
geplant	ca. 3.253 m ²	=	2,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 63.313 m ²	=	12,4 %
Private Grünfläche	ca. 90.487 m ²	=	17,7 %
Bebaubare Fläche	ca. 290.315 m ²	=	56,8 %
Gesamtfläche	ca. 511.327 m ²	=	100,0 %
	=====		=====

12. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gemäß § 45 ff BBauG erforderlich. Hierdurch sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke gebildet werden, die eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen.

Die Umlegung kann abschnittsweise durchgeführt werden.

13. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

a) Voraussichtliche Auswirkungen

Die bestehenden Anwesen Großostheimer Straße 216 (Fl.-Nr. 24 432) und Großostheimer Str. 218 (Fl.-Nr. 24 431) liegen im Bereich des Welzbachgrünzuges. Sie wurden vom Landratsamt Aschaffenburg als Gärtnerwohnhäuser genehmigt und genießen hierfür Bestandsschutz (s. § 35 Abs. 1 BBauG)

Im Anwesen Großostheimer Straße 218 (Fl. Nr. 24 431) wird kein Gartenbau mehr betrieben.

Der Eigentümer, Herr Trier, hat versichert, daß er eine Schreinereiwerkstätte in seinem Anwesen einrichten will.

Bei dem Anwesen Römer an der Großostheimer Straße handelt es sich jedoch um einen Gartenbaubetrieb, der Sträucher, Zierpflanzen, Topfpflanzen, Blumen und Stauden anpflanzt und kultiviert. Lebensmittel werden in dieser Gärtnerei nicht produziert.

Da der Eigentümer schon seit Jahren eine Bodenverbesserung vorgenommen hat, lehnte er eine Verlagerung seines Betriebes ab.

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist es nicht möglich eine Gärtnerei in einem Gewerbebetrieb (GE) auszuweisen.

Eine Ausweisung als Mischgebiet ist wegen der Nähe der stark befahrenen Großostheimer Straße (St. 3115) nicht möglich. (Belastungswerte siehe Punkt 8 Immissionsschutz). Es wurde deshalb dieser Bereich als Sondergebiet (SO Blumen- und Staudengärtnerei) ausgewiesen.

14. Kostenübersicht (Stand 1983)

Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

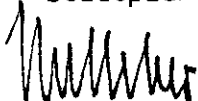
a) Verkehrsanlagen, einschließlich Parkflächen	ca. 2.786.000,-- DM
b) Kanalisations-Baukosten	ca. 8.500.000,-- DM
c) Stammgleisanlage	ca. 726.864,-- DM
d) Wasserversorgungsanlagen	ca. 534.660,-- DM
e) Gasversorgungsanlagen	ca. 368.448,-- DM
f) Stromversorgungsanlagen einschließlich Straßenbeleuchtung	ca. 1.212.846,-- DM
g) Grünanlagen und Pflanzungen gemäß Grünordnungsplan	ca. 1.798.863,-- DM
Insgesamt (incl. gesetzl. MwSt.)	ca. 15.927.681,-- DM =====

Die Bereitstellung der Mittel für die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen und evtl. anfallende Nachfolgekosten wird in den kommenden Haushaltsjahren erwartet.

Die Beiträge und Gebühren für die Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. Stadtwerke erhoben.

Aschaffenburg, den 03.11.1983

- Stadtplanungsamt -


Holleber

Aufgestellt:


Nobiling