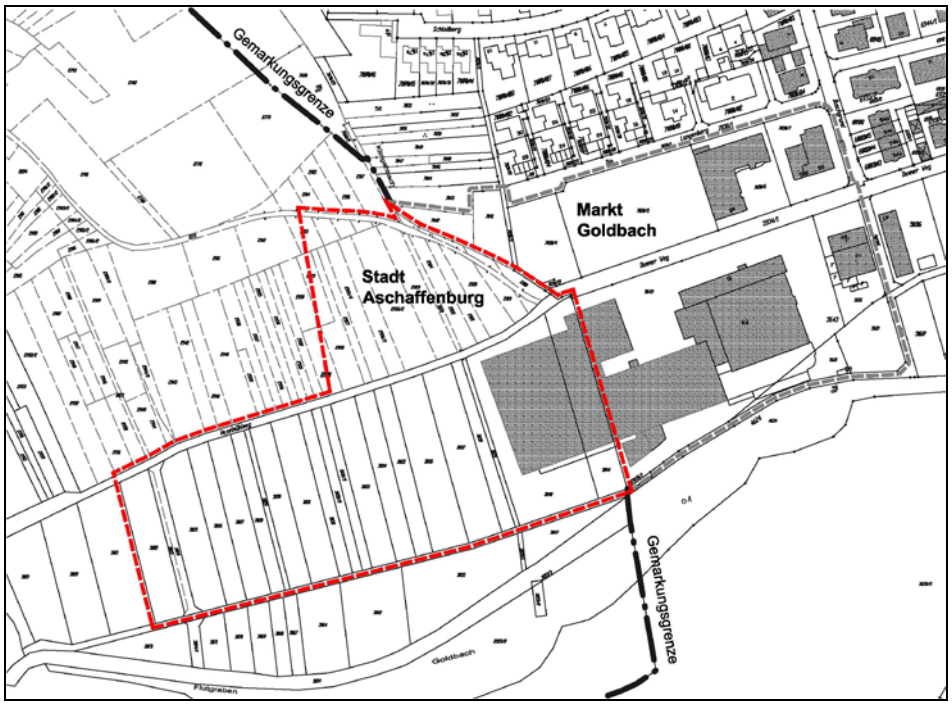
STADT ASCHAFFENBURG
MARKT GOLDBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 20/17

INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET ASCHAFFENBURG / GOLDBACH

PLANGEBIET AM HASELMÜHLWEG / DAMMER WEG

BEGRÜNDUNG FÜR DIE STADT ASCHAFFENBURG



Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 18.04.2019
Fassung: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung **3**

2. Geltungsbereich **4**

3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben **5**
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Naturschutzfachlich geschützte Bereiche
3.4 Überschwemmungsgebiet der Aschaff
3.5 Baubeschränkungszone BAB A 3
3.6 Rechtskräftige Bebauungspläne

4. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit **6**
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5. Verkehrsflächen **8**

6. Ver- und Entsorgung **8**

7. Natur und Umwelt **9**
7.1 Grünflächen
7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Gewässer und überschwemmungsgefährdeter Bereich **10**

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **10**

10. Hinweise **11**

Verfahren

I. Aufstellungsbeschluss
Billigung des Vorentwurfs und Anordnung des Verfahrens
Beschlüsse zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 18.04.2019 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Marktgemeinderat des Marktes Goldbach 10.05.2019

Stadtrat der Stadt Aschaffenburg 27.05.2019

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Aschaffenburg und der Markt Goldbach sind bestrebt, die Lebens- und Arbeitsbedingungen strukturell zu verbessern und zu sichern. Durch die Ausweisung von Gewerbestandorten und die Festlegung städtebaulicher Konzeptionen stellen die Kommunen die grundlegenden Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung her.
Innerhalb bestehender und ausgewiesener Gewerbegebiete sind weder in der Stadt Aschaffenburg noch in dem Markt Goldbach verfügbare Flächen vorhanden, um der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu entsprechen.
Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist die Voraussetzung für eine nachhaltige Bodenpolitik. Diese Anforderung ist auch im § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) formuliert.

Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Aschaffenburg und dem Markt Goldbach soll für das gewerbliche Siedlungswesen Vorsorge getroffen und ein gemeinsames Gewerbegebiet über die Gemarkungsgrenzen hinweg entwickelt werden.
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Aschaffenburg wurde die gewerbliche Baufläche „Am Hasenmühlweg“ nördlich der Bundesautobahn A 3 aufgenommen. Diese Gewerbefläche grenzt an die Gemarkungsgrenze zu Goldbach und schließt an das bestehende Gewerbegebiet beidseits des „Dammer Weges“ an.

Die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes nördlich der BAB A 3 im Bereich des „Dammer Weges / Haselmühlweges“ wurde durch die Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates sowie des Marktgemeinderates bestätigt.
Am 31.07.2018, geändert am 26.11.2018/10.12.2018, wurde von Aschaffenburgs Oberbürgermeister und Goldbachs Bürgermeister die Verwaltungsvereinbarung über die Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes unterzeichnet. Für beide Kommunen steht dabei die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Durch die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet bedeutet die Standortwahl für diese gewerbliche Baufläche auch eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Bestandsgebietes.
Überplant wird insgesamt eine Fläche von 65.846 m². auf die Stadt Aschaffenburg entfällt ein Anteil von 36.711 m², der einen kleinen Teil des ehemaligen Geländes der Firma Basler sowie dies zugehörigen Parkplatzes und ansonsten Ackerland und Gärten umfasst. 29.135 m² der Gewerbegebietsflächen liegen auf Goldbachs Gemarkung und beinhalten unter anderem den restlichen Teil des Basler-Areals sowie bereits bestehende Gewerbegrundstücke beidseits des Dammer Weges.

Bei der Verkehrserschließung des Gewerbegebietes ist es Ziel, eine verkehrliche Belastung des Siedlungsbestandes in Aschaffenburg und Goldbach zu vermeiden. Die verkehrliche Erschließung soll aus Richtung Goldbach über die südlich des „Dammer Weges“ geplante Entlastungsstraße erfolgen, die im östlichen Bereich des Gewerbegebietes an den Dammer Weg angebunden werden soll. Diese Vorgabe ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, da die Errichtung der gewerblichen Baufläche hinsichtlich Sicherung der Erschließung nur im Zuge mit der Realisierung der Umfahrungsstraße umzusetzen ist.
Die Ausweisung von Gewerbegebieten kann erhebliche Immissionen in den angrenzenden Wohnbaugebieten mit sich bringen.
Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für das zu nutzende Plangebiet sind höchstzulässige Geräuschimmissionen in Form von Emissionskontingenten (immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel) zu dimensionieren und festzusetzen.

2. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 6,6 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der Autobahnanschlussstelle Aschaffenburg Ost im Bereich „Haselmühlweg / Dammer Weg“ zwischen südlicher Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 3046, Gem. AB, westlicher Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 3021, Gem. AB, Haselmühlweg, westlicher Grenze des Landschaftsschutzgebietes, nördlicher Grenze des Wirtschaftsweges und östlicher Verlauf der Gemarkungsgrenze zu Goldbach (auf Aschaffenburger Gemarkung) sowie nördlicher Grenze der Grundstücke Flst.Nrn. 7043, 7030/1, Gem. Goldbach, östlichem Buschgrund, Dammer Weg, östlicher Grenze der Grundstücke Flst.Nrn. 5655, 5667, gem. Goldbach, südlicher Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 5667, Gem. Goldbach und westlicher Verlauf der Gemarkungsgrenze zu Aschaffenburg (auf Goldbacher Gemarkung).

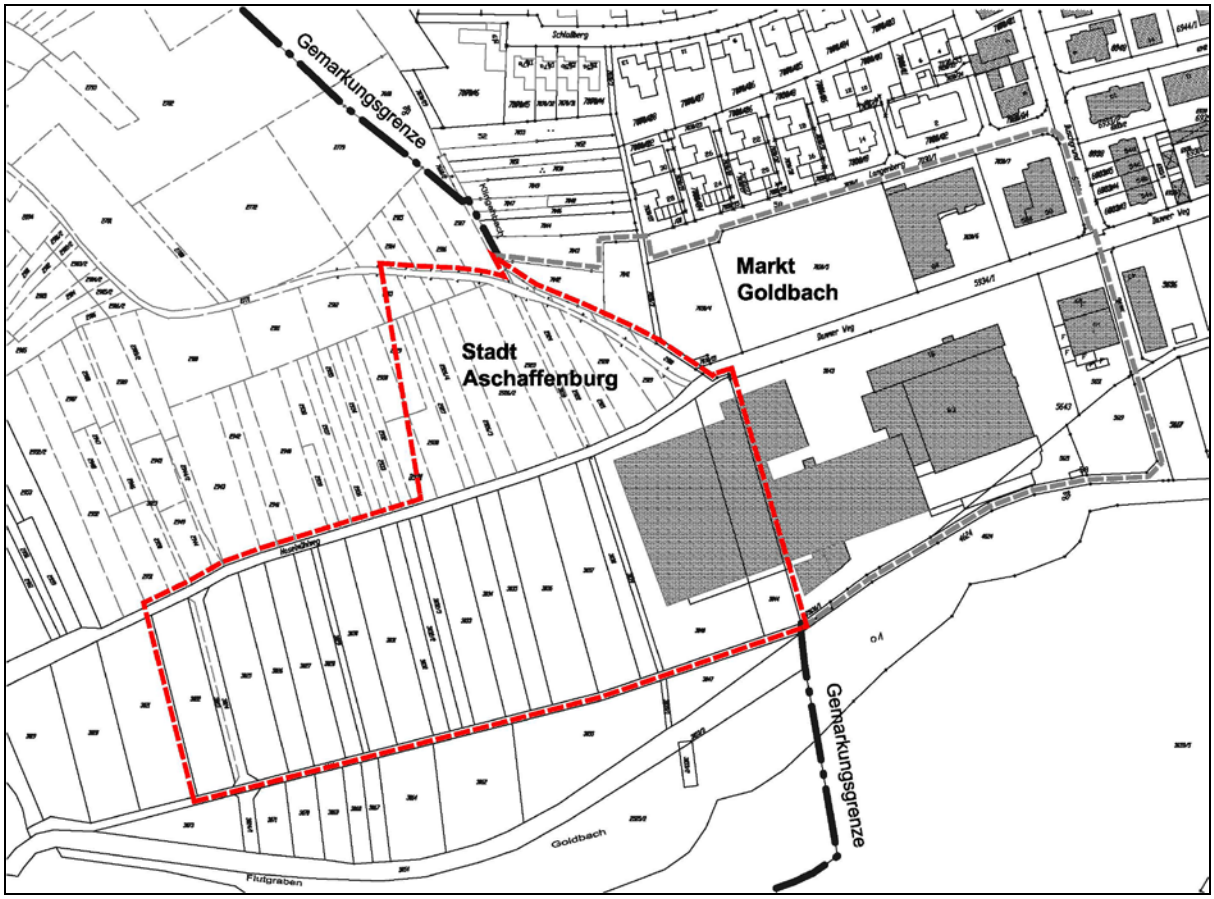


Abb. 1 Geltungsbereich Plangebiet Aschaffenburg

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, ist die Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum und der Markt Goldbach als gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Hösbach festgelegt.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Gewerbefunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP). Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen 3.1 (Flächensparen) und 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) des LEP und Grundsatz B II 4.1 des RP 1 (Regionalplan der Region Bayerischer Untermain) durch eine flächensparende Erschließungsform im Rahmen einer interkommunalen Kooperationsform und die Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg als auch der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Goldbach stellen den Umgriff des Plangebietes weitestgehend als Gewerbegebiet dar. Im westlichen Bereich südlich des Dammer Weges ragt eine kleine Teilfläche (geplante Wendemögllichkeit) in die „Flächen für die Landwirtschaft“. An der angrenzenden Gemarkungsgrenze auf Goldbacher Seite ist eine kleine Fläche Bestandteil der „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“.

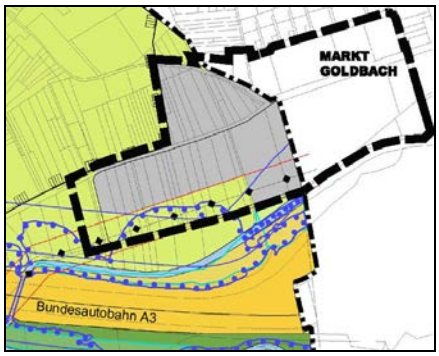


Abb. 2 Auszug FNP Aschaffenburg

3.3 Naturschutzfachlich geschützte Flächen

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark Spessart.

3.4 Überschwemmungsgebiet der Aschaff

Auf Aschaffenburger Gemarkung tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aschaff den südlichen Planungsraum.

3.5 Baubeschränkungszone der BAB A 3

Das Plangebiet reicht teilweise in die Baubeschränkungszone längs der Bundesautobahn von 100 m gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) hinein.

3.6 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet auf der Gemarkung des Marktes Goldbach gelten nördlich des Dammer Weges der Bebauungsplan „Langenberg“ und südlich der Straße der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich des Dammer Weges“.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet - GE_A

Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 und § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GE_A** sind nur **nicht wesentlich störende** Gewerbebetriebe und **nicht wesentlich störende** öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
Der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel beträgt 60/45 dB(A).

Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nur die gemäß Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet – GE

Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, um die Bildung einer raumbedeutsamen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet zu verhindern.
Mit dem Ausschluss von Nutzungsarten soll sichergestellt werden, dass dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und den Dienstleistungsbetrieben ausreichend Flächen für ihre Betriebstätigkeiten vorbehalten bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) liegt in dem Gewerbegebiet bei 0,8 und entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Die Grundstücke können einerseits ökonomisch ausgenutzt, andererseits kann auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl südlich des Haselmühlweges / Dammer Weges wird mit 2,4, das Maximum der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ, festgesetzt. Im Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Erschließungsstraße wird entsprechend der Festlegung im rechtkräftigen Bebauungsplan „Langenberg“ die GFZ auf 1,6 begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen wie folgt:

II 2 Vollgeschosse
Wandhöhe bis max. 9,00 m über Gelände
III 3 Vollgeschosse
Wandhöhe bis max. 12,00 m über Gelände
IV 4 Vollgeschosse
Wandhöhe bis max. 16,00 m über Gelände

Gegenüber der Wohnbebauung und in den Randbereichen am Übergang zur freien Landschaft sind die geringeren Wandhöhen von 9,00 m bzw. 12,00 m einzuhalten.
Die angegebenen Wandhöhen beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche, bzw. im Bereich des Baubestandes auf die bereits veränderte (bestehende) Geländeoberfläche.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird in dem Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wie bei der offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch können auch Baukörper mit einer Länge über 50 m errichtet werden.
Zum Schutz der Wohnbebauung im Baugebiet „Langenberg“ wird die bestehende Festsetzung einer geschlossenen Bauweise zwischen „Dammer Weg“ und „Langenberg“ beibehalten.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücke sind durch die Baugrenzen definiert.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Markt Goldbach. Die primäre Verkehrsstraße soll die planungsrechtlich bereits gesicherte „Entlastungsstraße Dammer Weg“ sein, die südlich der Bebauung nahe des Goldbachs verläuft und im Osten des Plangebietes wieder an den „Dammer Weg“ anbindet. Die Durchfahrt von Schwerlastverkehr in Richtung Aschaffenburg über den „Haselmühlweg“ soll mittels verkehrsrechtlicher Anordnung ausgeschlossen werden.

Die interne Erschließung ist insbesondere auf Gemarkung Aschaffenburg noch entsprechend den Nutzungsansprüchen an Gewerbestraßen auszubauen. Geplant ist eine Verkehrsfläche von insgesamt 12,50 m, die in eine Fahrbahn mit 6,50 m, einen Gehweg von 1,50 m auf der Nordseite und auf der Südseite einen 3,00 m breiten Park- und Ladestreifen mit gliedernden Bäumen und angrenzendem 1,50 m breiten Gehweg aufgeteilt ist.
Das bestehende Straßenprofil des „Dammer Weges“ weist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen Gehwegen von ca. 1,40 m auf.

Am westlichen Ende der Gebietserschließung wird eine Wendeschleife ausgebildet.

Die Fußwegverbindung vom „Dammer Weg“ in das Wohngebiet wird beibehalten, jedoch entlang des Klingenbachs verlegt.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und des Gewässers des Goldbachs bzw. des Flutgrabens wird über Wirtschaftswege am westlichen Rand des Gewerbegebietes sichergestellt.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die leitungstechnische Erschließung soll über den Markt Goldbach erfolgen.

Abwasser
Sicherzustellen ist die ordnungsgemäße Beseitigung von dem im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser.
Auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist zu prüfen, ob Niederschlagswasser schadlos in den Vorfluter Aschaff eingeleitet werden kann.

Sonstige Versorgungsleitungen
Im Süden werden die zur Ausweisung des Gewerbegebietes vorgesehenen Flächen von der 20-kV-Mittelspannungsdoppelfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH überspannt.
Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt außerhalb der Baubeschränkungszone von 15,00 m beiderseits der Leitungsachse.
Bei der weiteren Bauleitplanung sind die Vorgaben des Versorgungsunternehmens zu beachten.

7. NATUR UND UMWELT

7.1 Grünflächen
Grünflächen, Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Gewerbegebiet ist an den Rändern durch öffentliche und private Grünflächen in das Landschaftsbild einzubinden. Die Grünstreifen am Übergang zur freien Landschaft sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden- und Grundwasserschutz
Hinsichtlich der langfristigen Trinkwassersicherung ist die mit der Flächenversiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrat von zunehmender Bedeutung. Die Inanspruchnahme von Bodenfläche kann die Speicherfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigen.
Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren.

Auf den Grundstücken ist die Befestigung von Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel (z.B. Mitarbeiterstellplätze) in wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen, beispielsweise Pflasterflächen mit durchlässigen Fugen, Rasengittersteinen oder Drainpflaster auf einem mindestens 30 cm starken frostsicheren Aufbau, wobei eine Abgrenzung durch Rinnen von den Hof- und Fahrflächen zu den Stellplatzflächen erfolgen muss.
Eine Verunreinigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ist dabei auszuschließen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Im weiteren Verfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit der Ermittlung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg zu erstellen.

Artenschutz
Mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach der Naturschutz-Gesetzgebung betroffen sind.

8. GEWÄSSER UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER BEREICH

Südlich des Plangebietes verlaufen aus östlicher Richtung die Aschaff und der Goldbach. Von Norden nach Süden durchfließt der Klingenbach den Planungsraum.
Für die Aschaff (= Gewässer II. Ordnung) wurde per Verordnung im Jahr 2018 das Überschwemmungsgebiet infolge eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) amtlich festgesetzt.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu überprüfen, ob ggf. die Überschwemmungsgrenze bei Abfluss eines HQ 100 im Goldbach (= Gewässer III. Ordnung) maßgeblich ist.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Ausweisung der Baugebietsflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten erfolgt.

Für den Klingenbach (= Gewässer III. Ordnung) wird derzeit das Überschwemmungsgebiet ermittelt. Nach den Ergebnissen und der noch auszuarbeitenden Gewässerausplanung mit der Rückführung des Gewässers in einen naturnahen Zustand („Renaturierung“) kann der gliedernde Grünstreifen in Breite und Ausgestaltung festgelegt werden.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dachformen und Dachneigungen

In dem Gewerbegebiet sind das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach zulässig. Der Spielraum der Dachneigungen liegt zwischen 0° bis 15°.

Werbeanlagen

Es werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. An den Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) der Grundstücke sind Sichtfelder (nach Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizuhalten. Oberhalb der Attika bzw. der Traufe der Gewerbebauten sind Werbeanlagen unzulässig.
Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird Leuchtreklame mit grellen Farben, mit wechselndem Licht sowie mit Lauf- und Blinklicht ausgeschlossen. Fremdwerbung ist ebenso unzulässig.

10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Abstandsflächenregelung**
  Die Abstandsflächentiefen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt.
  Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetzt (DSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.

- **Freiflächengestaltungsplan**
  Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.
  Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze…

- **Dachbegrünung**
  Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen.

- **Regenerative Energien**
  Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 18.04.2019