

Bebauungsplanänderung "Zwischen Mainparksee und B 8"

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132-1-1, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl S. 478)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl S. 82), geändert durch § 1 Nr. 398 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020-1-1-1)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

GEA

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe die das Erholungs- und Freizeitangebot des Mainparksees abrunden sowie Fast-Food-Restaurant und Hotel
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die den Nutzungen unter 1. zugeordnet sind
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Auszubildende und Betriebsangehörige sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zugelassen. Ausgeschlossen sind Tankstellen.

SO

Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Flächen für Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

0,8

24

IV

II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Breite der Straßen und Wege in Metern

F+R

Einfahrtsbereich

B 8

Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 8
Breite 20 m vom Fahrbahnrand. Zu- und Ausfahrten sind nicht zulässig.
Stellplätze werden widerünftig zugelassen. Ein geneigter Brandschutz zur Bundesstraße 8 ist mit dem Straßenbaumt abzustimmen.

Bauverbotszone/ Baubeschränkungszonen entlang der Autobahn A 3
Breite 40 m vom Fahrbahnrand. Bauverbotszone 100 m vom Fahrbahnrand.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische 220/110 kV-Leitung Aschoffenburg – Großkrotzenburg mit Schutzstreifen.
Die maximale Wuchshöhe beträgt +4,20 m. Innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist jede Geländeumveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiteseilen eingehalten werden. Bei Baumabnahmen innerhalb der Schutzzone sind die möglichen Arbeitsabstände rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

unterirdische Gasochdruckleitung der Mainova. Die Auflagen und Hinweise der "Anweisung zum Schutz von Gas-Hochdruckleitungen" sind einzuhalten.

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aus sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 (25b) BauGB)

Pflanzhaltung für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

Pflanzgebot für Sträucher und Gehölzgruppen (Sichtschutz zur B 8) (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der auf der Gemarkung Mainaschaff liegenden Grundstücke Flur-Nr. 1590/4 und 1589/7 zum Straßenrandstück der B 8 und zur Unterhaltung der Brücke "Industriestraße" und für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 1852/12 von der Johann-Döhlem-Str. zu seinem Grundstück.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachdeckung
Dachdeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und unter Beachtung der Niederschlagswasserfreileitung – NWfzV auf Grünflächen und nichtbefestigten Flächen zu versickern. Hierfür ist beim Ländratsamt Aschoffenburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist bei der Gemeinde Kleinostheim zu beantragen. Nüßlerüberläufe aus dem Versickerungsbereich bzw. Zisternen in den Ortskanal sind zugelassen. Nüßlerüberläufe müssen einen Rücktauchverschluss enthalten, damit kein Abwasser aus dem Kanal in die Grundstückseigene Anlage eintreten kann. Der Abwasserverband ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, falls nicht nur Sanitärwasser in den Kanal eingeleitet werden soll.

Bundesstraße
Auf die von der Bundesstraße auf das eingeschränkte Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden.

Schallschutz
Bei Wohnungen und Büros sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, die in Tab. 8 der DIN 1409 vom November 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
In den Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind schalldämmte Anlagen zur Be- und Entlüftung einzubauen.

Zweiter Rettungsweg
Bei Gebäuden mittlerer Höhe ist generell ein zweiter Rettungsweg durch den Bauherrn selbst sicherzustellen (z.B. 2. Treppe).

Abstandsflächen
Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 BayBO.

Autobahn
– Abräumungen und Auffüllungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten haben außerhalb der 40 m Bauverbotszone (Hauptfahrbahn und Anschlussstelle) nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 FStRG zu erfolgen. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Anschlussstelle nicht geblendet wird.
– Werbeanlagen die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Anschlussstelle ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird hingewiesen.
– Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht der Entwässerungsanlage der BAB 3 zugeführt werden.
– Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 3 und der Anschlussstelle beeinträchtigen.
– Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche auf Lärm- oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden.

Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt.
Gewerbegebiet –GE– tags 65 dB, nachts 55/50 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebau, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
Bezugspunkt für errechnete Lärmimmissionen.
70 dB (A) Tag
Isophon 70 dB (A) tags
Gashochdruckleitung der Mainova. Die Auflagen und Hinweise der "Anweisung zum Schutz von Gas-Hochdruckleitungen" sind einzuhalten.

Dachwasser
Dachwasser soll versickern oder zur Grünflächenbewässerung in Zisternen aufgefangen werden.

HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgränze
- bestehende Grundstücksgränze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze Mainaschaff – Kleinostheim

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Planunterlagen
Dieser Plan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschoffenburg erstellt. (Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 2010).

FESTZULEGENDE GRÜNORDNUNGSPLAN

Freiflächenfestlegung
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke, d.h. wenigstens 20% der Grundstücksfläche als grünerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Baugenehmigung ist dem Landratsamt mit dem Bauantrag ein Freiflächenfestlegungsplan vorzulegen. Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rosen- und Planflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park- und Stellplätze, etc.
Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung vom Baugenehmigungsbehörde eine Kautionsverpflichtung.
Die Breite der festgesetzten Pflanzstreifen beträgt entlang der Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen mind. 5 m, entlang der Grenze zu den benachbarten Grundstücken mind. 4 m je Grundstück.

Ausgleichs- und Ersatzflächen
Der Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzflächen ist durch den privaten Investor mit dem Freiflächenfestlegungsplan und Pflanzplan im Rahmen des Bauantragsverfahrens der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Für den Erweiterungsbereich (Grundstücke Flur-Nr. 1852/12 und 1852/18) wird auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet, da der Bestand faktisch beibehalten wird.

Zufahrten und Stellflächen
Zufahrten und Stellplätze sind auf den privaten Grünflächen zugelassen. Alle 10,0 m sind diese durch mind. 2,0 m breite Grünstreifen zu gliedern. Die Bepflanzung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z.B. Rasengittersteinen, Rasengitterpflaster, Kiese, etc.
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1852/18 der Erweiterungfläche kann der vorhandene Asphalt für die Stellplätze beibehalten werden. Die vorhandene Eingrünung der Fläche ist zu erhalten.
Eine ungehinderter Zugang (Zufahrt) von der Johann-Döhlem-Str. für den Unterhaltungsdienst des Staatlichen Bauamtes ist zu gewährleisten.

PFLANZBEISPIELE

für standortgerecht, heimische Gehölze auf öffentlichen Flächen und privaten Pflanzstreifen

Bäume
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Linde (Tilia cordata), Schleife (Salix caprea)

Sträucher
Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum lantana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hornklee (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Brombeere (Rubus fruticosus), Holunder (Sambucus nigra)

Kletterpflanzen
Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis alpina), Jäglingsrebe (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Kletterkirsche (Pyrus aubertii), Hopfen (Humulus lupulus). (Zweizeile sind Rangfolge notwendig.)

Nadelgehölze
Nadelgehölze sind – mit Ausnahme von Kiefern – nicht standortgerecht. Deshalb sollen lediglich Kiefern mit höchstens 5% Anteil an der Gesamtbeplantung verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinostheim hat in der Sitzung am 26.09.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Kleinostheim hat den Vorentwurf zu dem vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2013 in seiner Sitzung am 26.09.2013 gebilligt und die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2013 einschließlich seiner Begründung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2014 bis 23.05.2014 öffentlich ausgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014.

Der Gemeinderat Kleinostheim hat in seiner Sitzung am 30.10.2014 Änderungen im Bebauungsplanentwurf beschlossen, den Entwurf für die 2. Änderung i. d. F. vom 30.10.2014 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs i. d. F. vom 30.10.2014 nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 16.03.2015 bis einschließlich 16.04.2015.

Der Gemeinderat Kleinostheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes, nach Einberufung der redaktionellen Änderungen, i. d. F. vom 25.06.2015 nach § 10 Abs. 1 BauGB am 25.06.2015 als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt: Kleinostheim, den Gemeinde Kleinostheim

..... Dennis Hedewald Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Kleinostheim, den Gemeinde Kleinostheim

..... Dennis Hedewald Erster Bürgermeister

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Zwischen Mainparksee und B 8"

2. Änderung
Entwurf vom 25.06.2015

Plan- Gr.: 59 cm x 140 cm Projekt-Nr.: KLM MPS 01/10

Datum: 02.09.2013
Änderung: 30.10.2014
redokt. Änderung: 25.06.2015

Maßstab: 1 : 500

Ausfertigung:

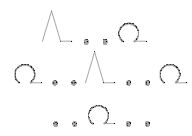
Bearbeitung: rg/sb Plan-Nr.: 1.0.1

BÜRO GEBHARDT Architekt und Städtebau
Prof. Dipl.-Ing. R. Gebhardt
Aschoffenburger Straße 70, D-63801 Kleinostheim
Telefon: 06027/5888 – Telefax: 06027/5932



GE _A	II
GRZ	GFZ
0,8	2,4
0	

GEMARKUNG
KLEINOSTHEIM



GE _A	IV
GRZ	GFZ
0,8	2,4
0	

GEMARKUNG
MAINASCHAFF