

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE

Wohnbauflächen

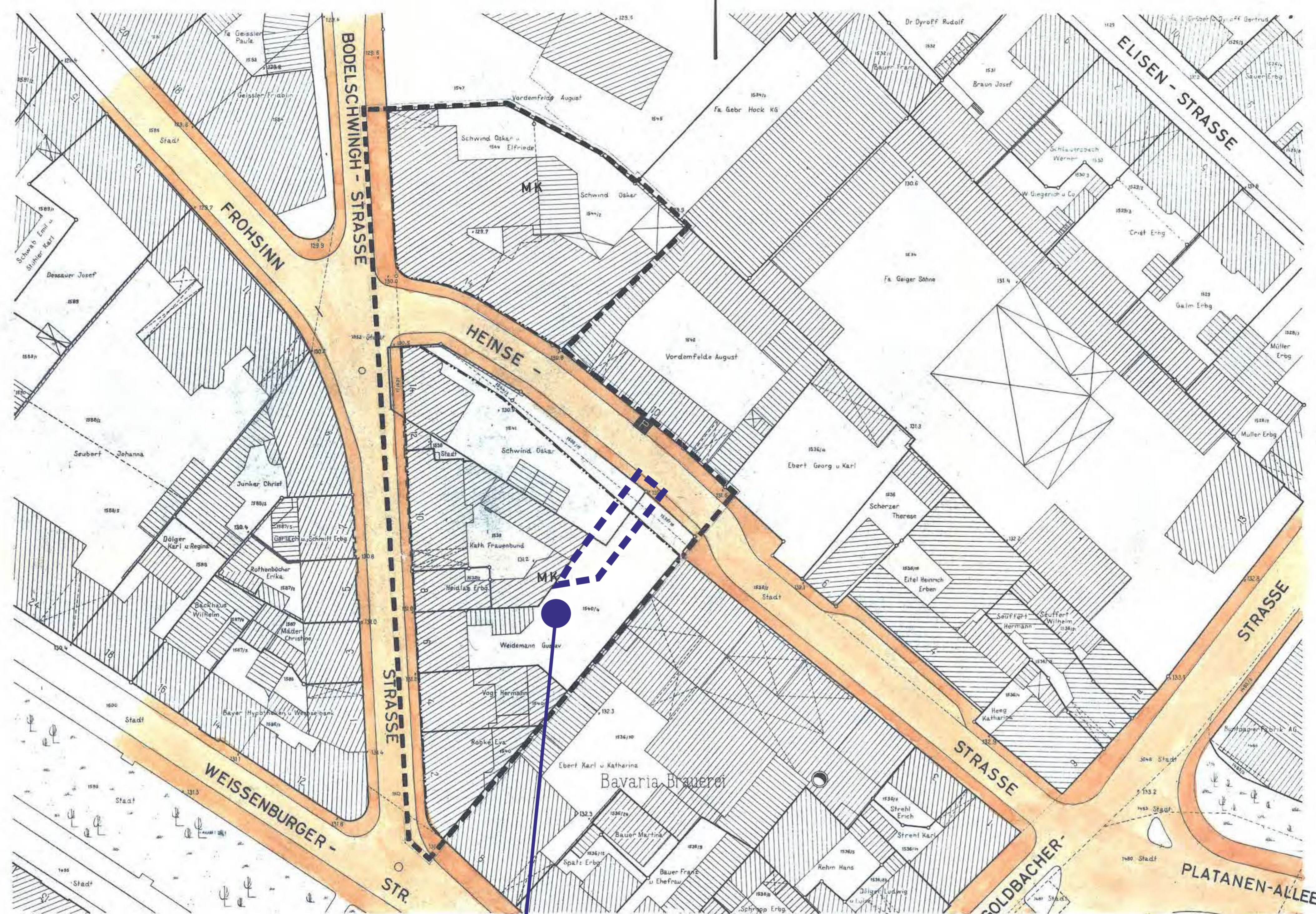
MK KERNGEBIET

BAULINIE  
BAUGRENZE  
AUFZUBEHENDEN BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN  
STRASSEVERKEHRSFLÄCHEN  
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN  
STRASSENBEZUGSLINIE  
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

WEITERE NUTZUNGSARTEN  
FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGENSANLAGEN z.B. UMFORMERSTATION  
MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

----- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



BESTANDSANGABEN

132.5 HÖHENKOTEN

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 21. APR. 1969  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG. BESCHLOSSEN  
ASCHAFFENBURG DEN 16. JUNI 1969

*Müller*  
OBERBÜRGERMEISTER

DE REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT ENTSCHL. VOM 24. 7. 1969 NR. IV/3-905 a. 49 GENEHMIGT  
ASCHAFFENBURG DEN 20. 8. 1969

*Müller*  
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG  
GEM. § 12 BBAUG. DAS IST AM 13. 8. 1969 RECHTSVERBINDLICH  
ASCHAFFENBURG DEN 20. 8. 1969

*Müller*  
OBERBÜRGERMEISTER

Geändert durch BPI, in Kraft  
getreten am 21.11.1969

STADT ASCHAFFENBURG  
BEBAUUNGSPLAN  
ZUR NEUORDNUNG DES GEBIETES  
ZWISCHEN FROHSINNSTR. - HEINSESTR.

M. = 1 : 500

Am / Ohne Auflagen genehmigt  
gemäß § 11 BBAUG mit KE vom  
24. 7. 1969 Nr. IV/3-905 a. 49  
Würzburg, den 24. 7. 1969  
Regierung von Unterfranken



ASCHAFFENBURG, 2. 2. 1967 / 17. 3. 1969  
HOCHBAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT  
*Müller Müller*

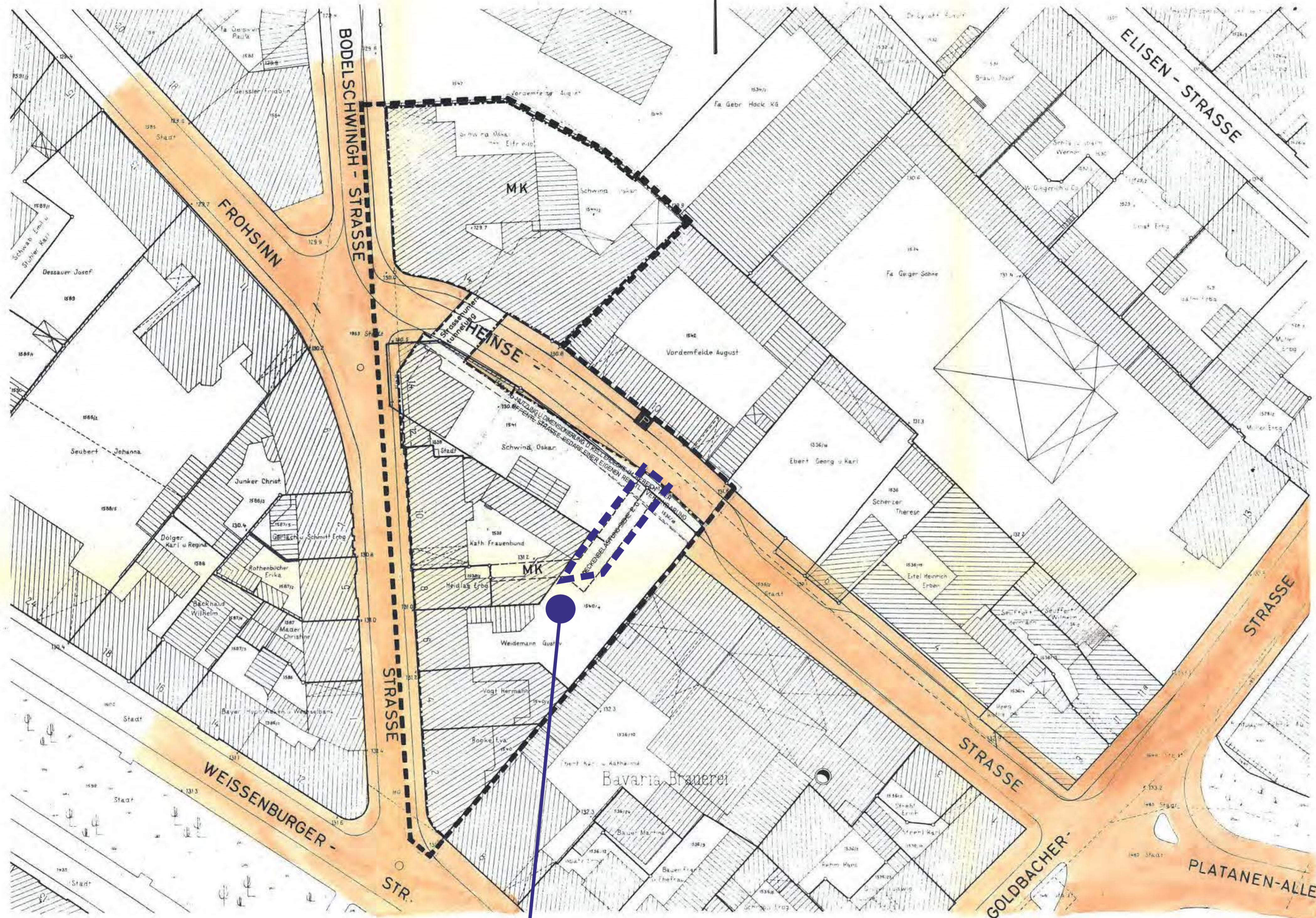
BEARBEITET: STADTAUS	BESTANDSPLAN	1/5/1
GEZEICHNET: GOLOBEK		



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTSTORENZE
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- Wohnbauflächen
- MK KERNGEBIET
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- AUFZUHEBENDE BAULINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSEVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEZUGSLINIE
- BEZUGSLINIE SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- WEITERE NUTZUNGSARTEN
- FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGENSANLAGEN Z.B. UMFÖRMERSTATION
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 21.11.1969

BESTANDSANGABEN

132 5 HÖHENKOTEN

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUS VOM 21. APR. 1969  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG BESCHLOSSEN  
ASCHAFFENBURG DEN 16. JUNI 1969

*Müller*  
OBERBÜRGERMEISTER

DER REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT ENTSCHL. VOM 24. 7. 1969 NR. IV/3-905 a 49 GENEHMIGT  
ASCHAFFENBURG, DEN 20. 8. 1969

*Müller*  
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG  
GEM. § 12 BBAUG DAS IST AM 13. 8. 1969 RECHTSVERBÄNDLICH  
ASCHAFFENBURG DEN 20. 8. 1969

*Müller*  
OBERBÜRGERMEISTER

STADT ASCHAFFENBURG  
BEBAUUNGSPLAN  
ZUR NEUORDNUNG DES GEBIETES  
ZWISCHEN FROHSINNSTR. - HEINSESTR.

M. = 1: 500

Ohne Auflagen genehmigt  
gemäß § 11 BBAUG mit RE vom  
24. 7. 1969 Nr. IV/3-905 a 49  
Würzburg, den 24. 7. 1969  
Regierung von Unterfranken



ASCHAFFENBURG, 2. 2. 1967 ÄNDERUNG 17/3 1969  
BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT  
*Müller* *Becker*

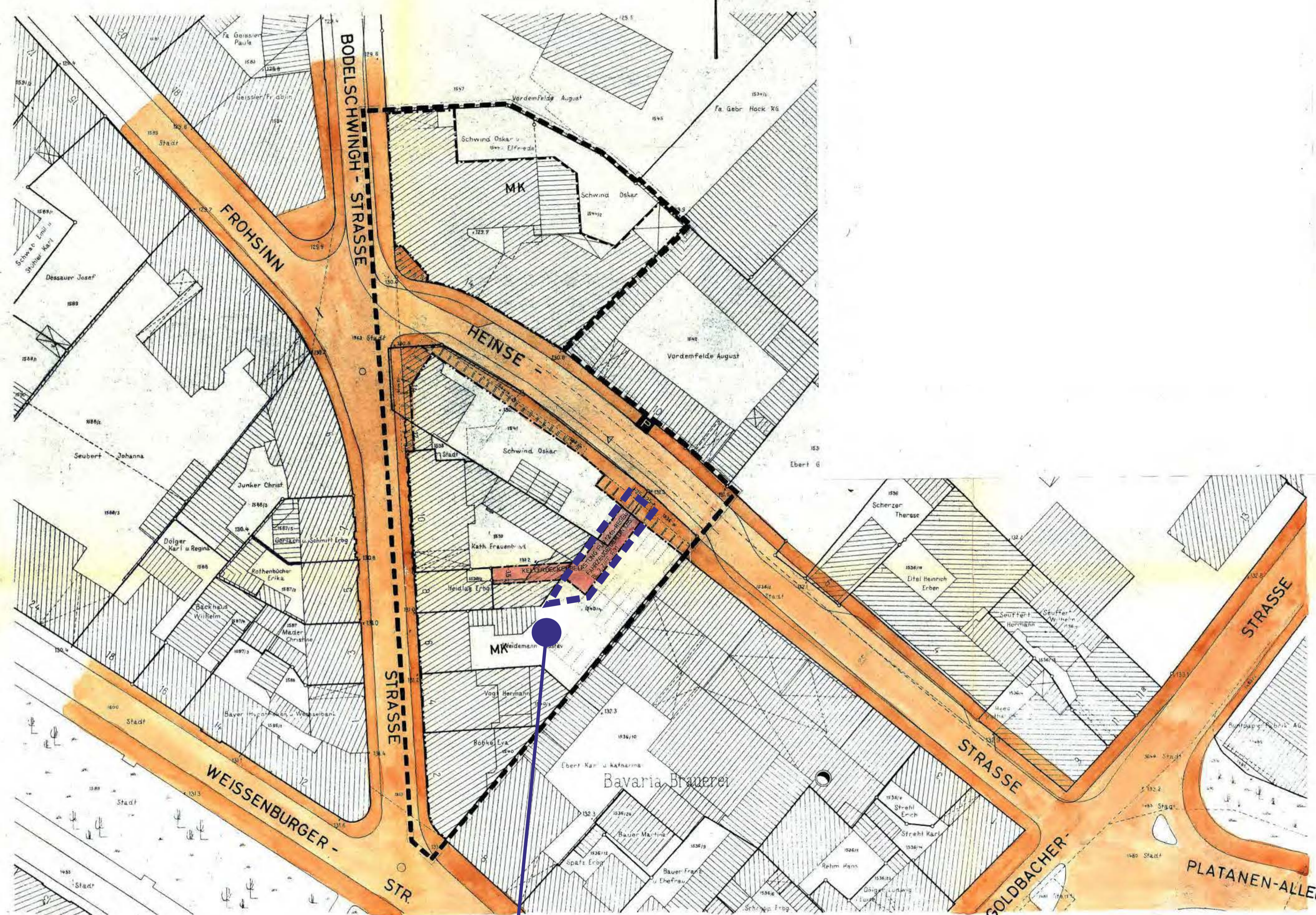
BEARBEITET: STADTAUS	GELTUNGSBEREICH:	1/5/2
GEZEICHNET: GOLDBEK	KELLERGESCHOSS	



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- Ⓜ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- Wohnbauflächen
- MK KERNGEBIET
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- AUFZUBEHENDENDE BAULINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSEVERKEHRSFLÄCHEN
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- WEITERE NUTZUNGSARTEN
- FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGENSANLAGEN z.B. UMFÖRMERSTATION
- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ||||| AUSKRAGUNG



Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 21.11.1969

BESTANDSANGABEN

132.5 HÖHENKOTEN

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 21. APR. 1969  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG BESCHLOSSEN  
ASCHAFFENBURG DEN 16. JUNI 1969

*Antonia*  
OBERBÜRGERMEISTER

DE REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT ENTSCHL. VOM 24. 7. 1969 NR. IV/3-905 a. 49 GENEHMIGT  
ASCHAFFENBURG DEN 20. 8. 1969

*Antonia*  
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG  
GEM. § 12 BBAUG DAS IST AM 13. 8. 1969 RECHTSVERBINDLICH  
ASCHAFFENBURG DEN 20. 8. 1969

*Antonia*  
OBERBÜRGERMEISTER

**STADT ASCHAFFENBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
ZUR NEUORDNUNG DES GEBIETES  
ZWISCHEN FROHSINNSTR. - HEINSESTR.  
M. = 1 : 500

Ohne Auflagen genehmigt  
gemäß § 11 BBAUG mit RE vom  
24. 7. 1969 Nr. IV/3-905 a. 49  
Regierung, den 24. Juni 1969  
Regierung von Unterfranken



ASCHAFFENBURG, 2. 2. 1967 ÄNDERUNG 17/3 1969  
HOCHBAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT  
*Antonia* *Regler*

BEARBEITET: STADTAUS	GELTUNGSBEREICH:	1/5/3
GEZEICHNET: GOLOBEK	ERDGESCHOSS	



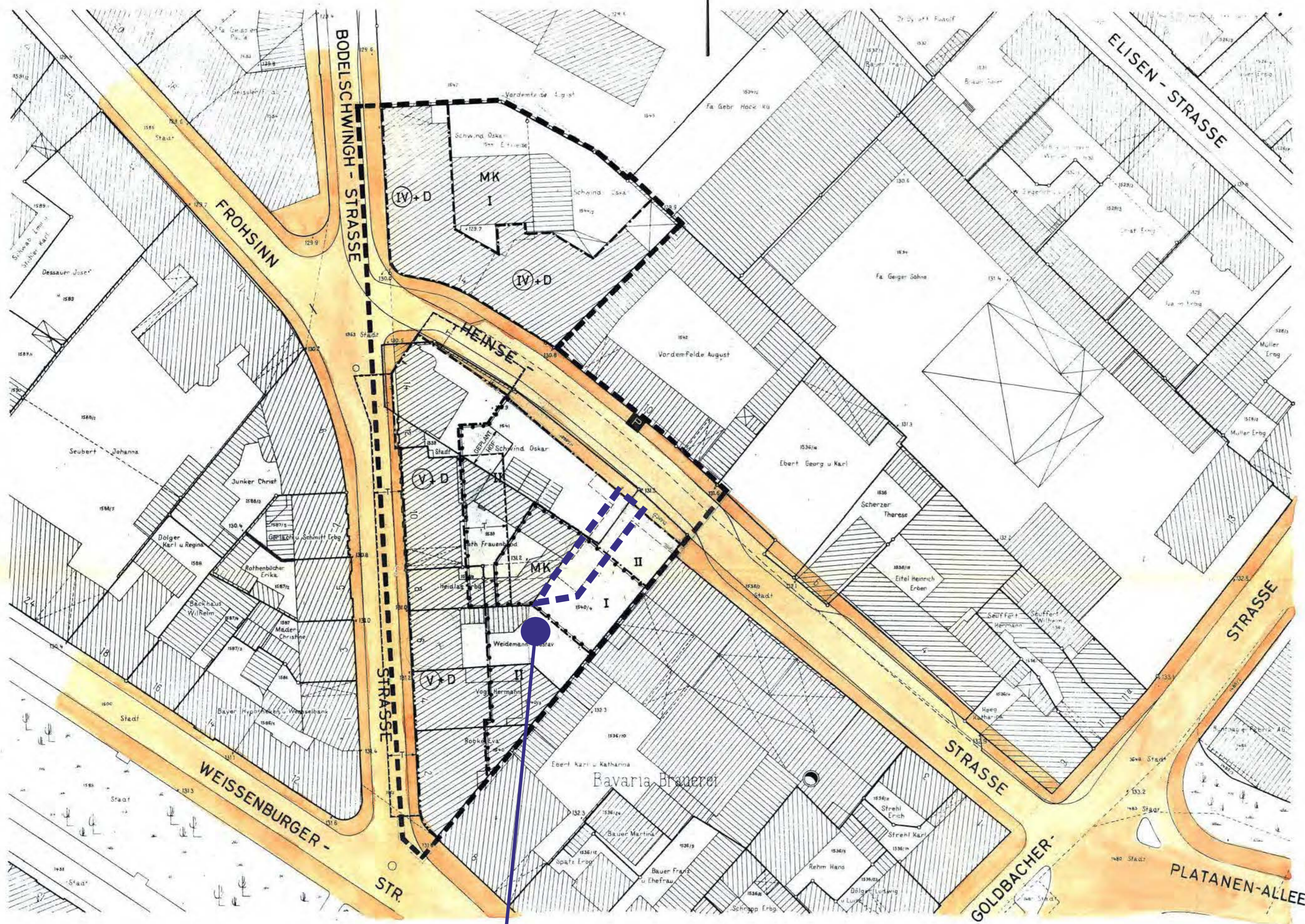
ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE
- D DACHGESCHOSS, ZURÜCKGESETZT
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- AUFZUBEHENDEN BAULINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSEVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- WEITERE NUTZUNGSARTEN
- FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGENSANLAGEN Z.B. UMFORMERSTATION
- MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- MK KERNGEBIET
- Wohnbauflächen
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- T- TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHE, GEMÄSS BAYBO ART 7 ABS. 1 IN V. MIT ART. 107, ABS. 4. SATZ 3, ABWEICHEND VON ART 6
- BEGRENZUNG DER VON ART 6 BAYBO ABWEICHENDEN ABSTANDSFLÄCHE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BESTANDSANGABEN

132.5 HÖHENKOTEN



Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 21.11.1969

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 21. APR. 1969  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG. BESCHLOSSEN  
ASCHAFFENBURG DEN. 16. JUNI 1969

*Musind*  
OBERBÜRGERMEISTER

DI E REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT ENTSCHL. VOM 24. 7. 1969 NR IV/3-905 a 49 GENEHMIGT  
ASCHAFFENBURG, DEN. 20. 8. 1969

*Musind*  
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG  
GEM. § 12 BBAUG. DAS IST AM 13. 8. 1969 RECHTSVERBINDLICH  
ASCHAFFENBURG DEN. 20. 8. 1969

*Musind*  
OBERBÜRGERMEISTER

STADT ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN  
ZUR NEUORDNUNG DES GEBIETES  
ZWISCHEN FROHSINNSTR. - HEINSESTR.

M = 1 : 500

Mit / Ohne Auflagen genehmigt  
gemäß § 11 BBAUG mit KE vom  
24. 7. 1969 Nr. IV/3-905 a 49  
Würzburg, den 24. 7. 1969  
Regierung von Unterfranken

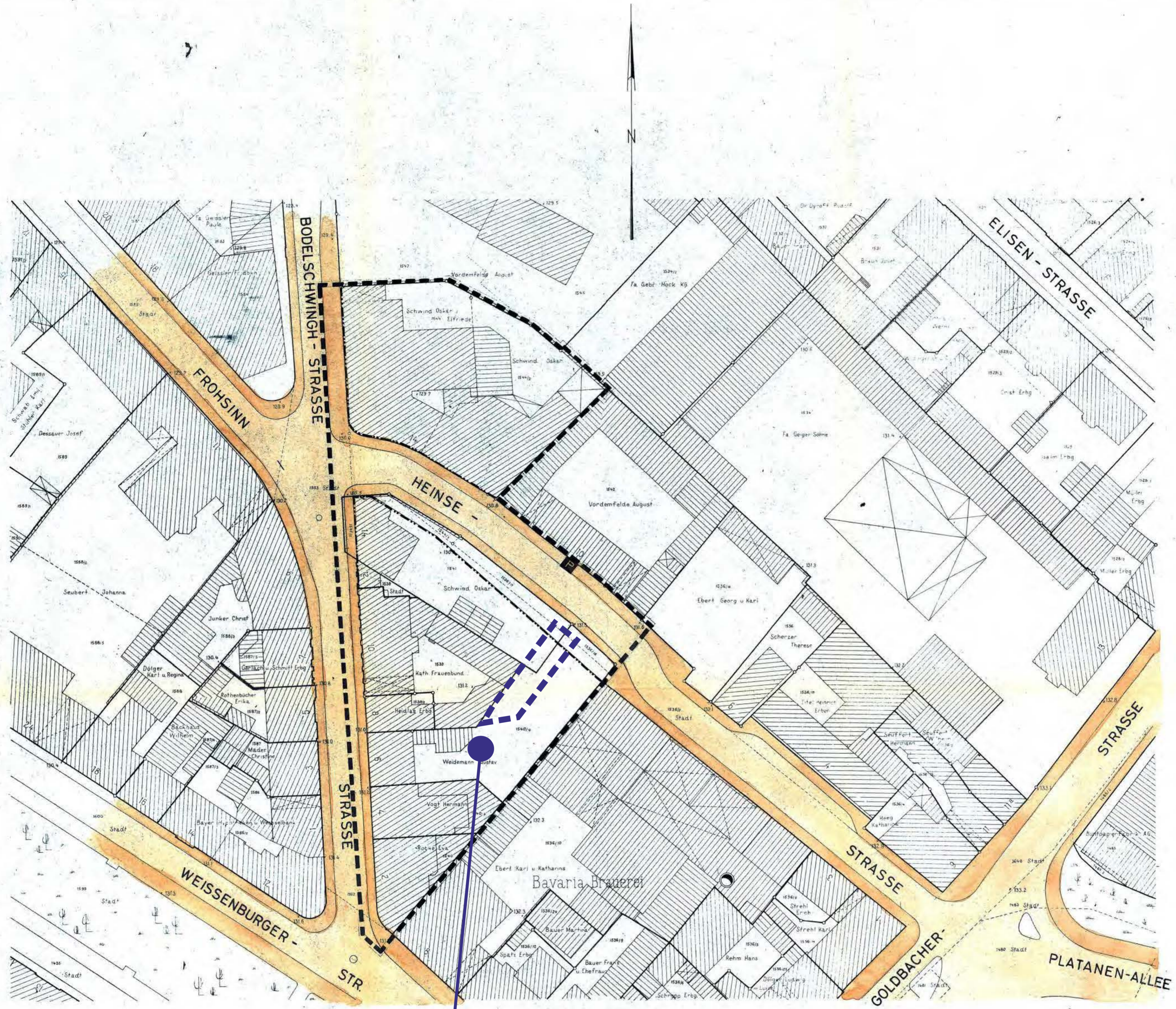


ASCHAFFENBURG, 2. 2. 1967 ÄNDERUNG 17. 3. 1969

HOBBAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT  
*Musind* *Regler*

BEARBEITET: STADTAUS	GELTUNGSBEREICH:	1/5/4
GEZEICHNET: GOLOBEK	1. MIT 5. OBERGESCHOSS	





Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 21.11.1969

**ZEICHENERKLÄRUNG**

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- AUFZUBEHENDEN BAULINIE
- VERKEHRSLÄCHEN
- STRASSEVERKEHRSLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEZUGSLINIE
- BEZUGSLINIE SONSTIGER VERKEHRSLÄCHEN
- Wohnbauflächen
- KERNGEBIET
- WEITERE NUTZUNGSARTEN
- FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGENSANLAGEN z.B. UMFORMERSTATION
- MIT GEM.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

**BESTANDSANGABEN**

132.5 HÖHENKOTEN

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 21. APR. 1969 DISEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG. BESCHLOSSEN ASCHAFFENBURG DEN 16. JUNI 1969

*Musina*  
OBERBÜRGERMEISTER

DIE REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DISEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHL. VOM 24. 7. 1969 NR. IV/3-905 a. 49 GENEHMIGT ASCHAFFENBURG, DEN 20. 8. 1969

*Musina*  
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BBAUG. DAS IST AM 13. 8. 1969 RECHTSVERBINDLICH ASCHAFFENBURG DEN 20. 8. 1969

*Musina*  
OBERBÜRGERMEISTER

**STADT ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN**

ZUR NEUORDNUNG DES GEBIETES  
ZWISCHEN FROHSINNSTR. - HEINSESTR.

M = 1 : 500

Mit / Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBAUG mit RE vom 24. 7. 1969 Nr. IV/3-905 a. 49 Würzburg, den 24. 7. 1969 Regierung von Unterfranken



ASCHAFFENBURG, 2. 2. 1967 / 17. 3. 1969  
HOF-BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT  
*Musina* *Geisler*

BEARBEITET: STADTAUS	AUFZUBEHENDEN BAULINIEN	1/5/5
GEZEICHNET: GOLOMBEK		



# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan zur Neuordnung des Gebietes zwischen Frohsinnstraße - Heinsestraße

### I. Ortslage

Das zur Neuordnung vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet erstreckt sich auf eine Teilfläche des Kerngebietes der Stadt.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation ist zu beachten, daß die Frohsinnstraße die Hauptfußgänger Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt darstellt. Sie erfährt ihre Fortsetzung in der Herzstallstraße zum Rathausbereich. In seiner ganzen Länge bildet dieser Straßenzug eine hervorragende Geschäftslage. Sobald es verkehrlich möglich ist, soll der gesamte Straßenzug weitgehend dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Die Heinsestraße wird aufgrund der von Prof. Schaechterle konzipierten Verkehrsführung als Einbahnstraße in Richtung Bodelschwingerstraße den innerstädtischen Verkehr als auch den direkten Andienungsverkehr des Neuordnungsgebietes aufnehmen. Während der Übergangszeit ist ebenfalls ein 2-Richtungsverkehr möglich.

### II. Sanierungsmerkmale

- a) Ungenügende Belichtung und Belüftung im Bereich der Grundstücke Frohsinnstraße 8 und 10. Der Innenhof, welchen das Altersheim (Haus-Nr. 10) mit Haus-Nr. 8 bildet und zu dem Aufenthaltsräume orientiert sind, ist für die Gebäudehöhe von 4 bzw. 5 Geschossen mit hohem Dach und seiner Ausdehnung von rd. 12 m unerträglich eng. Die einbündigen Hofbrakte, die als Aufenthaltsräume dienen, haben keine Querlüftung.
- b) Das Grundstück Frohsinnstraße 4 ist vollständig überbaut.
- c) Fehlende Flächen für den ruhenden Verkehr.
- d) Konstruktive und bauliche Mängel an Gebäude Haus-Nr. 14, 12 und Rückgebäude Haus-Nr. 10.

### III. Neuplanung-Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Forderung der Umgestaltung der Innenstadt bezogen auf die dringend notwendigen Verkehrslösungen, Fußgängerbeziehungen, der Erschließung und Andienung des Kerngebietes der Stadt wurde für das Teilgebiet Frohsinnstraße - Heinsestraße ein Neuordnungsplan ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke 2, 4, 6, 8, 10 und 14 der Frohsinnstraße, Heinsestraße 14, sowie die Straßenräume der Heinsestraße, Frohsinnstraße und Bodelschwinghstraße im Bereich der Kreuzung der Straßen.

Die städtebauliche Lösung sieht eine 5-geschossige Bebauung der westlichen Gebäudezeile der Frohsinnstraße vor und findet an der Ecke Frohsinnstraße - Heinsestraße ihr Ende in einem kräftigen, punktförmigen Gebäude, das die Richtungen der Frohsinn- und Heinsestraße aufnimmt. Der Blick vom Bahnhof wird durch die kurze, senkrecht zu ihm stehende Gebäudefläche gehalten und in Richtung Weißenburger Straße zum Stadtkern gelenkt.

Entlang der Frohsinnstraße wurde zum Zweck der gewerblichen Nutzung für das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß eine größere Haustiefe festgelegt.

Nach dem Verkehrsgutachten von Prof. Schaechterle wird die Heinsestraße als Einbahnstraße in Richtung Bodelschwinghstraße sowohl Ziel- und Quellverkehr als auch den direkten Andienungsverkehr für das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet aufnehmen.

Die Neuplanung ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 2 x 3,25 m und eine zusätzliche Park- und Haltespur für 17 öffentliche Stellplätze. Zusätzlich ist je ein Gehweg von 2,50 m bzw. 3,50 m Breite eingeplant. Ebenfalls kann durch die Beseitigung des Fahrbahnversatzes im Bereich der Grundstücke FlNr. 1536/18 und 1536/17 eine wesentliche Verbesserung der Linienführung erreicht werden. Für die im Eigentum des Eckbauplatzes Frohsinnstraße - Heinsestraße hinzukommenden Gehsteigflächen unter den Auskragungen wird ein öffentliches Nutzungsrecht eingetragen.

Die geplante Kurvenausbildung Ecke Heinse-/Bodelschwinghstraße, die eine wesentliche Verbesserung der Linienführung gestattet, erfordert die Verlegung des Gehsteigs in einer Länge von 10 bis 12 m unter das Gebäude Heinsestraße 14. Für die hierbei entstehende Eckkolonade ist der Stadtgemeinde ebenfalls ein öffentliches Nutzungsrecht einzuräumen.

Der durch die Neuordnung freiwerdende Hofraum dient für die Anwesen Frohsinnstraße 4, 6, 8 und 10 als Andienungsfläche. Das Durchfahrtsrecht für die Anwesen Frohsinnstraße 8 und 10 ist dinglich zu sichern. Die dazu notwendige Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem muß die Kellerdecke für ein Befahren mit 12-Tonnen-Regelfahrzeugen gemäß DIN 1055 Bl. 3 Ziff. 6.31 bemessen werden.

Aus städtebaulichen Gründen wurde entlang der Frohsinnstraße von der Ermächtigung der Gemeinden gemäß Art. 107 Abs. 4 und Art. 7 Abs. 1 BayBO Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan Abstandsflächen festzusetzen und dabei von den vorgeschriebenen Tiefen nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO abzuweichen. Bei der festgelegten Verringerung der Abstandsfläche ist jedoch dem zwingenden Erfordernis des Art. 7 Abs. 1 BayBO, daß immer ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sein müssen, Rechnung getragen. Im Beschattungsplan, der Bestandteil der Begründung ist, ist nachgewiesen, daß die in Wintermonaten zu fordernde Mindest-Besonnungsdauer von 2 Stunden eingehalten wird (CLAM).

Bei der geplanten Untertunnelung der Heinsestraße muß sich der Bauherr verpflichten, die dadurch entstehenden Umbaukosten am Kanal und den sonstigen Versorgungsanlagen einschließlich Fernsprechleitungen zu übernehmen.

Das gesamte vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist als Kerngebiet (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 e und § 7 BauNV) ausgewiesen.

Zur größeren Übersichtlichkeit wurde eine Verteilung auf 6 Planblätter durchgeführt.

- Blatt 1 Bestandsplan ✓
- 2 Kellergeschoß ✓
- 3 Erdgeschoß
- 4 2.-5. Obergeschoß
- 5 1. Obergeschoß ←
- 6 aufzuhebende Baulinien ←



#### IV. Kosten der Erschließungsanlagen

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der öffentlichen Parkplätze bzw. für den Umbau der Heinsestraße betragen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes rund 20 000,-- DM.

#### V. Durchführung

Der Umbau kann in mehreren Baustufen durchgeführt werden.

Im Rahmen der Umgestaltung des Gebäudes Haus-Nr. 10 wird eine Umsetzung des Altersheimes dringend empfohlen.

Aschaffenburg, den 25. September 1968

Hochbaureferat

