



Zeichenerklärung

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BBauG

Art der baulichen Nutzung

-  = Kerngebiet
-  = besonderes Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

-  = nur 1 Vollgeschoß zulässig
-  = maximal 2 Vollgeschosse zulässig
-  = 3 Vollgeschosse zwingend
-  = 4 Vollgeschosse zwingend
-  = 3 Vollgeschosse + Dachgeschoß zwingend
-  = Grundflächenzahl (GRZ)
-  = Geschosflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  g = geschlossene Bauweise
-  = Baugrenzen

Verkehrsflächen

-  = Erschließungsstraße
-  = verkehrsberuhigter Bereich
-  = Breite der Wege und Straßen
-  ST = öffentliche Stellplätze
-  = private Hof- u. Freiflächen
-  = Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

-  = private Grünflächen
- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu nutzen, anzulegen und zu unterhalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
-  = zu pflanzende Bäume, Laubbäume

Gestaltung der baulichen Anlagen

-  = Firstichtung
-  = Flachdach
-  = Satteldach, für die neuen Gebäudezellen Dachneigung 35° - 45°
- In den Altbaugebieten muß eine Anpassung an die bestehenden Dächer erfolgen.
-  = Einfriedigungen an Straßen und Wegen maximal 1,20 m hoch. Mauern sind für die Abgrenzung der rückwärtigen Grenzen nicht zulässig.

Sonstige Planzeichen

-  = Garagen
- Bei den geplanten Stadthäusern sind die Garagen im Hauptgebäude unterzubringen.
-  = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
-  = förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Das gesamte Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 3, Abschnitt
-  = Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
-  = zu beseitigende Gebäude und sonstige Anlagen

Hinweise

-  = bestehende Grundstücksgrenze
-  = vorgesehene Grundstücksgrenzen
-  = Flurstücksnummer
-  = Höhenangaben
-  = bestehende Wohngebäude
-  = bestehende Nebengebäude

Lärmschutzmaßnahmen

Bedingt durch die Lärmeinwirkung von der stark befahrenen Wernbächelstraße und Alexandrastraße ist bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß die Belüftung der Wohn- und Schlafräume von der straßenabgewandten Gebäudeseite aus erfolgen kann. Das Schalldämmmaß der Fenster und Türen muß an den straßenabgewandten Gebäudeseiten von mindestens 40 dB(A) und an den straßenabgewandten Gebäudeseiten von 30 dB(A) aufweisen.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 5617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. vom 02.07.1982 (GVBl. S. 421) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 906) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 25.02.1985
 Überbürgermeister *J. Beaud*

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.04.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 21.09.1984 öffentlich bekanntgemacht.

Aschaffenburg, den 25.02.1985
 Überbürgermeister *J. Beaud*

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Abklärung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.1984 hat in der Zeit vom 24.09.1984 bis zum 09.10.1984 stattgefunden.

Aschaffenburg, den 25.02.1985
 Überbürgermeister *J. Beaud*

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.1984 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 4 BBauG in der Zeit vom 28.09.1984 bis zum 17.10.1984 öffentlich ausgelegt.

Aschaffenburg, den 25.02.1985
 Überbürgermeister *J. Beaud*

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.12.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 22.09.1985 als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 25.02.1985
 Überbürgermeister *J. Beaud*

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 12.08.1985 Nr. Mr. 0106/85 genehmigt. § 11 BBauG mit föhne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit RB vom 08.08.1985, 120-1622/0-3/16 wurde in der Regierung von Unterfranken genehmigt.

Aschaffenburg, den 07.07.1985
 Überbürgermeister *J. Beaud*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.07.1985 gemäß § 12 BBauG öffentlich bekanntgemacht.

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet
 zw. Sandgasse, Betgasse,
 Wernbachstr. u. Erbsengasse

Maßstab 1:500

Baureferat *C. Kummer* Stadtplanungsamt
 Kummer Holleber

Sachbearbeiter *Reinhart* Datum 07.03.85 Bebauungsplan Nr. 1/9b

Änderung vom 22.8.1985

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Sandgasse, Betgasse, Wermbachstraße und Erbsengasse (Nr. 1/9 b)

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG entwickelt. Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

Zur Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Mißstände wurde das Gebiet mit Datum vom 16.05.1980 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

In der Sitzung des Stadtrates (Plenum) am 02.04.1984 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Festsetzungsverfahren durchzuführen.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt, ca. 250 - 300 m vom Hauptgeschäftsbereich der Herstattstraße entfernt. Es wird von der vorhandenen Sandgasse, Betgasse, Wermbachstraße und Erbsengasse umschlossen.

Entlang der Sandgasse befinden sich 3 und 4 gesch. Wohn- und Geschäftshäuser. Eine Baulücke besteht noch bei Hausnummer 44.

An der Betgasse stehen 2 bis 4 gesch. Wohn- und Geschäftshäuser. Eine Baulücke ist noch zwischen Hausnummer 16 und 20 vorhanden.

Entlang der Wermbachstraße steht eine geschlossene 2-bis 4-gesch. Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern.

Die Erbsengasse weist eine 2 - 4 geschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf.

Im Innenbereich des Quartiers befinden sich noch unbebaute Flächen, die durch eine Neuordnung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Zur besseren Andienung der Anwesen Sandgasse 42 - 58 und zur Entlastung der Sandgasse wurde vor Jahren eine Stichstraße, abgehend bei Haus-Nr. 2 der Betgasse, angelegt.

Das Teilstück der Sandgasse von Hausnummer 36 - 60 wurde im Rahmen der Sanierung Innenstadt als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Durch den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen soll eine bessere städtebauliche Ordnung für das Quartier erreicht werden.

An der Sandgasse bleibt weiterhin die 3 und 4 geschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern erhalten. Die Baulücke Flurstück Nr. 825 und 819/1 soll mit einem 4 geschossigen Gebäude geschlossen werden. Im rückwärtigen Teil der Anwesen Sandgasse 36 - 44 ist ein Teil der Rückgebäude zum Abbruch vorgesehen. Dadurch wird eine bessere Belichtung und Belüftung möglich gemacht. Die Grundstücksgrenzen wurden neu vermessen. Art der Bebauung: Kerngebiet (MK).

Die Andienung der Anwesen Sandgasse 42 - 58 erfolgt über die teilweise vorhandene rückwärtige Erschließungsstraße. Dadurch wird eine Entlastung der Sandgasse erreicht.

Entlang der Betgasse ist eine geschlossene Bebauung mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. Die Anwesen Hausnummer 12 mit 20 werden als "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen. In der Baulücke zwischen Hausnummer 16 und 20 sind Stadthäuser geplant. Die notwendigen Pkw-Stellplätze können im Erdgeschoß der Gebäude untergebracht werden.

Die an der Wermbachstraße vorhandene geschlossene Bebauung soll weiter bestehen bleiben. Art der Bebauung: Kerngebiet (MK). Zahl der Vollgeschosse: 4. Der rückwärtige Teil der Anwesen kann nur erdgeschossig bebaut werden. Durch die Ausweisung eines 3,50 m Erschließungsweges auf den Flurstücken Nr. 866 und 867 soll für die Anwesen Nr. 23 bis 31 eine rückwärtige Andienung ermöglicht werden.

In der Erbsengasse ist eine Bebauung mit 3 - 4 Vollgeschossen eingeplant. Im Bereich der Anwesen Hausnummer 3 und 5 wird eine Stichstraße zur Erschließung des Innenbereiches angelegt. Eine Fußgängerverbindung zur Stichstraße Flurstück Nr. 822/1 ist vorgesehen. Die Höhe der neuen Straße ist so gelegt, daß von der Straße Flurstück Nr. 822/1 direkt in den Keller der geplanten Gebäude eingefahren werden kann. Auf diese Art können im Kellergeschoß die notwendigen Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden. An der Stichstraße sollen Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen entstehen. An der Südseite sind Stadthäuser vorgesehen. Die notwendigen Pkw-Stellplätze müssen im Erdgeschoß eingeplant werden. Die Art der Nutzung: "Besonderes Wohngebiet" (WB).

Durch die vorgesehene Blockrandbebauung entstehen lärmgeschützte Innenhöfe mit hohem Wohnwert.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt direkt im Zentrum der Stadt. Die Sandgasse als verkehrsberuhigter Bereich zählt zu den Haupteinkaufsstraßen der Stadt Aschaffenburg. Die Wermbachstraße ist ein Teil des Straßenringes um den Bereich der Innenstadt. Im Verlauf der Erbsengasse grenzt das Gebiet an den unter Denkmalschutz stehenden Schönborner Hof an.

() Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 14 400 qm
Straßenflächen - ca. 3.900 qm
Nettobauland ca. 10 500 qm

An den vorhandenen Straßen besteht folgender Baubestand:

Sandgasse: 3 u. 4 gesch. Wohn- und Geschäftshäuser
Betgasse: 2 - 4 gesch. Wohn- und Geschäftshäuser
Wermbachstr.: 2 u. 4 gesch. Wohn- und Geschäftshäuser
Erbsengasse: 2 - 4 gesch. Wohn- und Geschäftshäuser

4. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

(Sandgasse
mit Erbsengasse 1
und Betgasse 2 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Betgasse von Hausnummer
12 - 20: Besonderes Wohngebiet (WB)
gem. § 4 a BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen wird
die Geschößflächenzahl mit 2.2
festgesetzt.

Wermbachstraße:	Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO. Aus städtebaulichen Gründen wird die Geschoßflächenzahl mit 2,4 festgesetzt.
Erbsengasse von Hausnummer 3 - 13 und Stichstraße	Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO Aus städtebaulichen Gründen wird die Geschoßflächenzahl mit 2.2 festgesetzt.

() Die in großen Teilen vorhandene Bebauung macht es erforderlich, daß zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung die Geschoßflächenzahl überschritten wird (BauNVO § 17 Abs. 9)

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Innenbereich des Quartiers ist die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 45 ff BBauG vorgesehen.

6. Verkehrerschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

(Die vorhandenen Straßen - Sandgasse, Betgasse, Wermbachstraße und Erbsengasse - sind alte mit großformatigen Natursteinen gepflasterte Straßen, die erneuerungsbedürftig sind.

Das Sanierungskonzept sieht vor, daß die Sandgasse, Betgasse, Erbsengasse und die in den Innenbereich hineinziehenden Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Der Umbau der Sandgasse ist bereits durchgeführt. Die restlichen Straßen werden je nach Stand der einzelnen Baumaßnahmen umgebaut.

Die Versorgung des gesamten Quartiers mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Alle Abwässer können in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden.

7. Immissionsschutz

Die im Südwesten des Plangebietes entlangziehende Wermbachstraße ist ein Teil des innerstädtischen Straßenringes. Aufgrund der von dieser Straße ausgehenden Schallemissionen sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Nach den Angaben im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanentwurf lag die Verkehrsbelastung der Wermbachstraße 1982 bei 17.100 Kfz/24 h. Wegen der Entlastung durch die Ringstraße wird in den Jahren 1995 bis 2000 mit einem Prognoseverkehr von 14.900 Kfz/24 h gerechnet.

Für die Berechnung der Geräuscheinwirkung nach dem Normentwurf 18005 wurden folgende weiteren Annahmen zugrunde gelegt:

Verkehrsgeschwindigkeit: 50 km/h

Verkehrsverteilung und Lkw-Anteil nach Normentwurf für Gemeindestraßen,

Zuschlag für Reflexionen bis ca. 1 dB(A)

Zuschlag für ampelgeregelte Kreuzungen zwischen 1 und 3 dB(A).

Mit diesen Bedingungen ergibt sich an der Wermbachstraße im Planungsgebiet 1/9 b ein Mittelungspegel an den Gebäudengrenzen von bis zu

76 dB(A) tagsüber und
66 dB(A) nachts.

Die Straßenrandbebauung ist im Planungsgebiet 1/9 b als MK gekennzeichnet.

Da insbesondere tagsüber eine beträchtliche Lärmbelästigung zu erwarten ist, sollten an der Wermbachstraße die an der Straßenseite liegenden Fenster oder ins Freie führende Türen von Wohnräumen ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB (A) nicht überschreiten. Für die den Straßen abgewandten Gebäude-seiten erscheint ein Schalldämmmaß um ca. 30 dB (A) ausreichend.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bedingt durch die Lärmeinwirkung von der stark befahrenen Wermbachstraße ist bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß die Belüftung der Wohn- und Schlafräume von den straßenabgewandten Gebäudeseiten aus erfolgen kann. Das Schalldämmmaß der Fenster und Außentüren muß an den Straßenseiten ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 40 dB (A) und an den straßenabgewandten Gebäudeseiten von 30 dB (A) aufweisen.

8. Denkmalschutz

Die im Plangebiet befindlichen Anwesen Sandgasse 36, 42, 58 und 60 stehen nach der Denkmalliste der Stadt Aschaffenburg unter Denkmalschutz.

Das Anwesen Sandgasse 36 wurde bereits im Rahmen der Sanierung von den neuen Eigentümern, im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalschutz modernisiert und wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

Alle sonst anfallenden Arbeiten werden vorher mit der Denkmalschutzstelle abgesprochen.

Aschaffenburg, 13.03.1985
Stadtplanungsamt



Holleber