

**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG**  
 WB Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauVO) (siehe Textliche Festsetzungen A 1)
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG**  
 16 Geschößflächenzahl (GFZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 PH m. ü. NN Firsthöhe (zwingend)  
 TH m. ü. NN Traufhöhe als Höchstgrenze  
 OK TO m. ü. NN Oberkante Tiefgarage als Höchstgrenze  
 SYSTEMSCHNITT RATHAUSGASSE
  - Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG**  
 ● geschlossene Bauweise  
 — Baulinie  
 — Baugrenze  
 ↔ Haupt- und Nebenfirstrichtung
  - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG**  
 ■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich  
 — Straßenbegrenzungslinie  
 ■ private Hoffläche mit Geh- und Fahrrecht (siehe Textliche Festsetzungen A 4)  
 ▼ Einfahrt (Tiefgarage)
  - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAUG**  
 ■ private Grünfläche  
 ■ Zweckbestimmung - Hausgarten -
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAUG**  
 ● anzupflanzende Laubbäume  
 ● vorhandene zu erhaltende Laubbäume  
 ■ Pflanzgebiet für Flachdächer (siehe Textliche Festsetzungen A 5)
  - Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 Abs. 6 BBAUG**  
 ■ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Hinweis B 5)
  - Sonstige Planzeichen**  
 ■ Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen  
 GTG Gemeinschaftstiefgarage  
 — Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes  
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gestalterische Festsetzungen nach der Bayer. Bauordnung § 9 Abs. 4 BBAUG i. V. m. Art. 91 BayBO
- Durchgang mit Gehrecht zugunsten der Anlieger
  - SOIFORM Dachform - Satteldach/Flachdach/Pultdach/Malndach
  - ▲ Mindestdachneigung in Altgrad
  - Bereich mit zwingendem Grenzabau
  - Gerinnere Abstandsflächentiefe (s. Textl. Festsetzungen B 1)

**Textliche Festsetzungen**

**Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)**  
 Das Plangebiet wird gemäß § 4 a BauVO als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauVO sowie Schank- u. Speisewirtschaften nach § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauVO sind nicht zulässig. Zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung sind mindestens 30% der zulässigen Geschößfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauVO).
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBAUG)**  
 Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage mit maximal 41 Stellplätzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.  
 Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauVO sind die anteiligen Flächen der Gemeinschaftstiefgarage gemäß § 21 a Abs. 2 BauVO hinzuzurechnen.
- Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAUG)**  
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümergemeinschaft der Tiefgarage belastet.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BBAUG)**  
 Die Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden sind mit kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBAUG i. V. m. Art. 91 Abs. 2 Nr. 5 BayBO)**  
 Bei der Grundrißgestaltung sollen die Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind an der schallzugewandten Seite der Gebäude Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) erforderlich.

**Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Gerinnere Abstandsflächen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)**  
 Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung des Plangebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO anzuwenden sondern die sich (s. Planentwurf) aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden geringeren Maße. Ein ausreichender Brandschutz und ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein.
- Einfriedlungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**  
 Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedlungen nur als notwendige Stützmauern oder als Abgrenzung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Stützmauern sind in Sandstein zu errichten oder zu verkleiden. Abgrenzungen (Tore) sind in Schmiedeeisen auszuführen.
- Dachaufbauten (Gauben) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)**  
 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit mind. 45° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach oder alternativ in Schiefer ausgeführt werden. Insgesamt nur bis zu einem Drittel der Dachfläche einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.
- Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)**  
 Als Mindestdachneigung für Satteldächer im Plangebiet wird 45° (Altgrad) festgesetzt. Bei zwingendem Grenzabau (siehe gestalterische Festsetzungen) ist bei Satteldächern die Dachneigung des angrenzenden Gebäudes maßgebend.
- Hinweise:**  
 Das Plangebiet ist Bestandteil des Ensembles "Oberstadt Aschaffenburg". Alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher dem Landesamt für Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2533), § 9 des Bundesbaugesetzes - BauB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1996 (BGBl. I S. 265), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1996 (GVB1 S. 214) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1996 (GVB1 S. 210) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Aschaffenburg, 16.08.1988  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 d. K. B. B. B.  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.08.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 05./06.09.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, 16.08.1988  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 d. K. B. B. B.  
 Oberbürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.09.1986 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 11.06.1986 gem. § 2 Abs. 3 BBAUG im Aufstellungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 30.09.1986 gesetzt.

Aschaffenburg, 16.08.1988  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 d. K. B. B. B.  
 Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAUG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.1986 hat in der Zeit vom 08./09.1986 bis 27./09.1986 stattgefunden.

Aschaffenburg, 16.08.1988  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 d. K. B. B. B.  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.1988 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.1988 bis 10.05.1988 öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, 16.08.1988  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 d. K. B. B. B.  
 Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 04.07.1988 den Bebauungsplan vom 03.03.1988 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 09.03.1988 gebilligt.

Aschaffenburg, 16.08.1988  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 d. K. B. B. B.  
 Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken vom 11.12.11.1988 gemäß § 11 BauGB mit RB  
 vom 11.12.11.1988  
 Nr. 11/12.11.1988  
 eine keine Vorleistung von Fachvorschriften geltend gemacht.  
 Würzburg, den 11.12.11.1988  
 Regierung von Unterfrankens  
 I.A. [Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11/12.11.1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 2 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 16.11.1988  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 d. K. B. B. B.  
 Oberbürgermeister

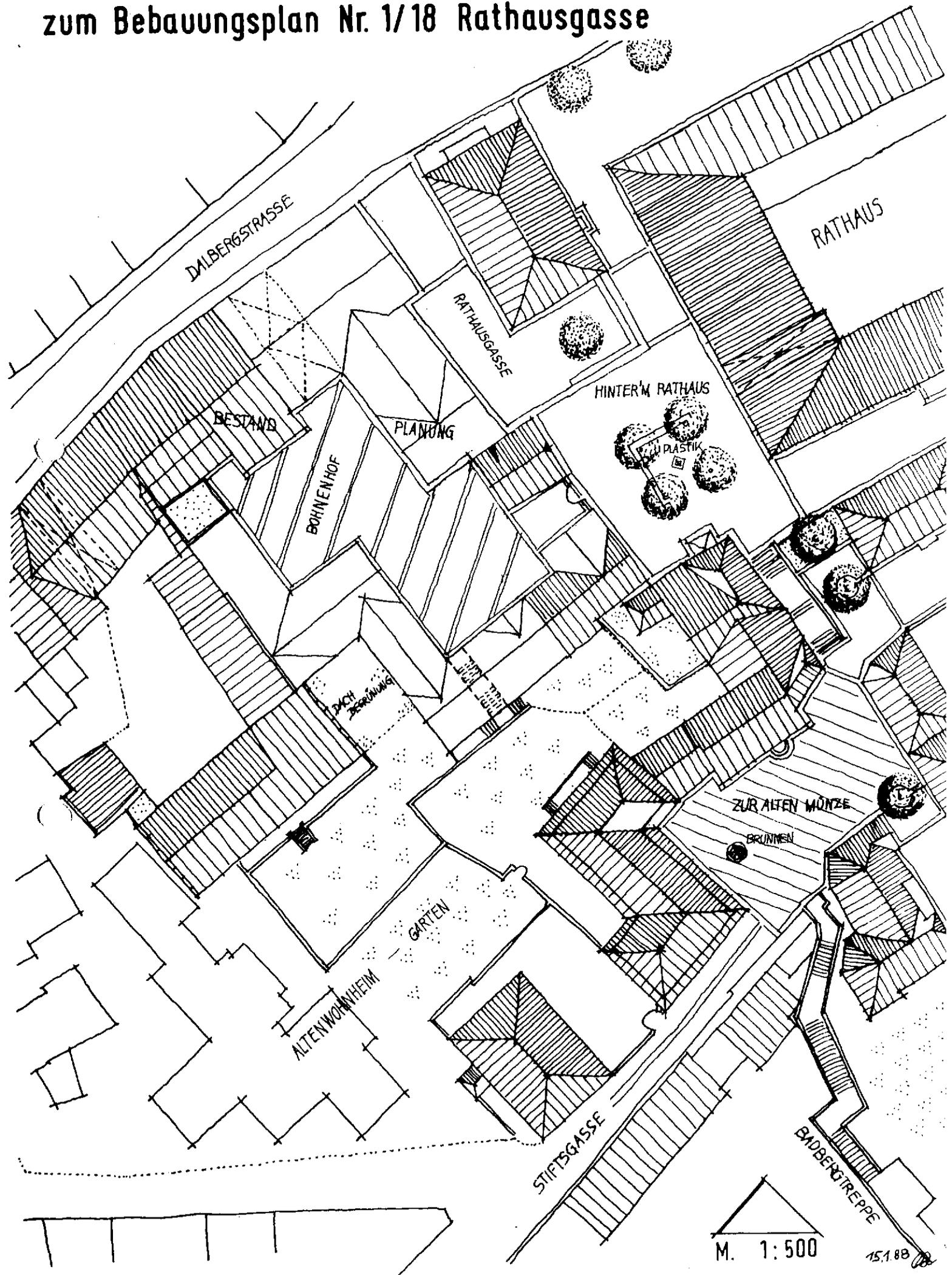
MASSTAB 1:500  
 0 5 10 25

**STADT ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN „RATHAUSGASSE“  
 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DALBERGSTR., RATHAUSGASSE U. STIFTS-  
 GASSE**

BAUREFERAT: [Signature]  
 STADTPLANUNGSAMT: [Signature]  
 SACHBEARBEITER DATUM GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN-NR.  
 BRENDLER 09.03.1988 1/18

# BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 1/18 Rathausgasse



M. 1:500

15.1.88

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Nr. 1/18 für das Gebiet "Rathausgasse" zwischen Dalbergstraße, Rathausgasse und Stiftsgasse gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

#### 1. Planungsanlaß

Das Bebauungsplangebiet liegt im Untersuchungsabschnitt 8 des Sanierungsgebietes Innenstadt und umfaßt einen Teil des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles Oberstadt Aschaffenburg.

Die historische Bebauung wurde im II. Weltkrieg teilweise zerstört oder mußte infolge Kriegsfolgeschäden oder Baufälligkeit abgebrochen werden.

Um die freigelegten Bauflächen wieder bebauen zu können, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Stadtrat beschloß daher am 16.06.1986 für das Gebiet Rathausgasse zwischen Dalbergstraße, Rathausgasse und Stiftsgasse, einen Bebauungsplan nach § 30 BBauG aufzustellen, um Bodenordnungsmaßnahmen und Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich abzusichern und die Neubebauung in unmittelbarer Umgebung denkmalgeschützter Bausubstanz baurechtlich und gestalterisch zu regeln.

#### 2. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit dem Flächennutzungsplan bzw. sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB daraus entwickelt.

Darüberhinaus berücksichtigt der Bebauungsplan das Sanierungskonzept für den Untersuchungsabschnitt 8 Rathausgasse - Stiftsgasse vom Juli 1982 (Verfasser: Prof. H. Ziegler)

#### 3. Städtebauliche Situation

##### 3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Mitte der sich auf etwa dreieckiger Hochfläche zwischen Main-Löhergraben-Landing und Schloßberggraben erstreckenden Altstadt. Dieser hochgelegene Teil der Bürgerstadt - die Oberstadt - war ursprünglich geprägt von Adelshöfen, Stiftskurien und Herbergen.

Unmittelbar östlich grenzt an den Bereich der Rathauskomplex an.

Den Mittelpunkt des Gebietes bildet eine hofartige Erweiterung, der Bohnenhof, der nach der Überlieferung bis etwa 1890 gemeinsames Eigentum der Anlieger war.

Einbezogen in den Geltungsbereich sind die Rathausgasse und ein Teilbereich der Stiftsgasse.

### 3.2 Nutzung und Stadtstruktur

Das Quartier war ursprünglich geprägt durch eine giebelständige, zwei- bis dreigeschossige Fachwerkbauung mit steilen Satteldächern.

Im 18. Jahrhundert wurde bei den meisten Gebäuden entlang der Dalbergstraße als geförderte Maßnahme zur "Verschönerung der Stadt" eine Firstdrehung vorgenommen. Um die Jahrhundertwende erfolgte dann bei vielen Häusern ein Ladeneinbau im Erdgeschoß. Diese Nutzung hat sich teilweise bis heute erhalten. Auch der im Rahmen der Sanierung entstandene Neubau an der Ecke Rathausgasse/Stiftsgasse wird gewerblich genutzt. Insgesamt ist das Gebiet durch eine stark differierende Grundstücksausnutzung geprägt.

Bedingt durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und relativ einheitliche Baustruktur schwankt das Maß der baulichen Nutzung erheblich.

### 3.3 Grün- und Freiflächen

Die zur Stiftsgasse und zum oberen Teil der Rathausgasse orientierten Gebäude weisen noch als Gartenflächen genutzte Grundstücksfreiflächen auf.

Der ehemalige Bohnenhof ist durch Garageneinbauten unterschiedlichster Bauart entstellt. Im Bereich des ehemaligen Kelterhauses (Stiftsgasse 9) stehen zwei großkronige Laubbäume, die den Bereich entscheidend prägen. Die Platzfläche zwischen Rathaus und Bohnenhof dient zur Zeit als provisorischer Parkplatz für Rathausbedienstete.

### 3.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Stadt hat zur Vorbereitung der Sanierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1313 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erworben. Die ehemaligen städtischen Grundstücke Stiftsgasse 8 und 10 wurden bereits reprivatisiert und von den Eigentümern entsprechend dem Neuordnungskonzept bebaut bzw. modernisiert.

### 3.5 Denkmalschutz

Die gesamte historische Oberstadt steht laut Denkmalliste Teil A vom Mai 1982 unter Ensembleschutz.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Baudenkmale:

A 36	Rathausgasse 10	Stiftshof, im Kern 16. Jahrhundert
A 37	Stiftsgasse 8	Haus mit Erker 15. Jahrhundert
A 49	Rathausgasse 4	Fachwerkhof 1539
A 52	Dalbergstraße 31	Bürgerhaus im Kern 16. Jahrhundert

## 4. Städtebauliche Ziele

Abgeleitet aus der städtebaulichen Situation und dem Neuordnungskonzept für den Bereich Rathausgasse - Stiftsgasse ergeben sich folgende Ziele für die beiden Teilgebiete des Bebauungsplanes:

a) Bereich Stiftsgasse

- Erhaltung der stadträumlichen Qualität durch Festschreibung der vorhandenen Bebauung
- Sicherung und Erschließung der privaten Gartenflächen
- Umbau der Stiftsgasse zu einer verkehrsberuhigten Platzanlage
- Erhaltung der differenzierten Dachlandschaft
- Begrünung der öffentlichen Straßen und Platzräume
- Ausschluß unerwünschter Nutzungen

b) Bereich Bohnenhof

- Wiederherstellung der Randbebauung des Bohnenhofs auf angenähert historischem Grundriß (s. Abb. 1)
- Ausbildung einer bestandsangepaßten Dachlandschaft durch Aufnahme der Trauf- und Firsthöhen
- Wohnumfeldverbesserung durch Flachdachbegrünung
- Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage
- dadurch Erhalt und Freilegung des historischen Bohnenhofs als gemeinsamer Wohn- und Handwerkshof
- Sicherung der Wohnfunktion im Altstadtbereich durch Quotenregelung und Ausschluß unerwünschter Nutzungen
- Abgestimmte Gestaltung der öffentlichen und privaten Hof- und Platzflächen
- Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz

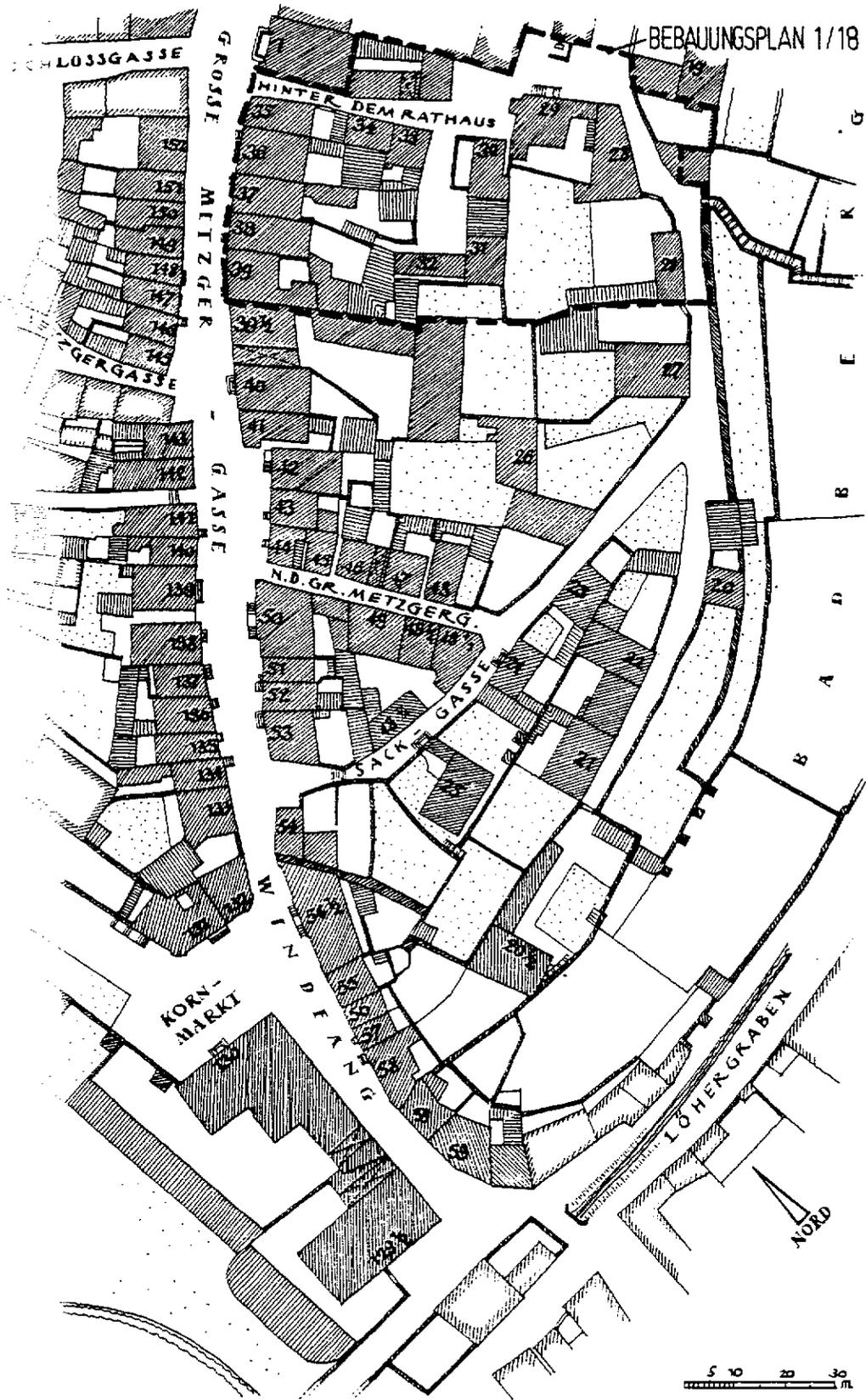


Abb. 1: Lageplan Daibergstraße und Stiftsgasse um 1850, westlicher Teil

Quelle: A. Grimm - Aschaffener Häuserbuch 1985

## 5. Erschließung und Versorgung

Die das Plangebiet tangierende Dalbergstraße bildet die Hauptschließungsstraße für die gesamte Oberstadt. Der obere Bereich des Plangebietes ist über die Stiftsgasse, der untere Bereich über die Rathausgasse an die Dalbergstraße angebunden.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in den engen Altstadtgassen ist der Ausbau des öffentlichen Straßenraumes als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Da die beengten Verhältnisse die Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum weitgehend ausschließen, wurde zur Stellplatzbedarfsdeckung für den Geltungsbereich eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen.

Ansonsten ist das Plangebiet mit allen technischen Infrastruktureinrichtungen für Ver- und Entsorgung versehen. Die Kanalsanierung in diesem Bereich wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

## 6. Begründung der Festsetzungen

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu erreichen, wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Das gesamte Plangebiet wird als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzung eines Mindestwohnanteils an der Geschosfläche dient der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbes.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Sicherung der Freiflächen wurden private Grünflächen festgesetzt, Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt und Pflanzfestsetzungen für Straßen, Platzräume und Flachdächer getroffen.

Mit dem Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNMO und Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 4 a Abs. 2 und 3 BauNVO soll ein ruhiges Wohnen in diesem Bereich gewährleistet werden.

Mit der unmittelbaren Festsetzung der überbaubaren Fläche als maximal zulässige Grundfläche wird der unterschiedlichen Grundstücksstruktur unter Wahrung des Stadtbildes entsprochen. Um eine dementsprechende Bebauung bauordnungsrechtlich zu ermöglichen, wurden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Kontinuität des Stadtbildes dienen auch die Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse, Bauweise, Stellung der Gebäude, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Einfriedigungen.

Die festgesetzte Geschößflächenzahl von 1,6 läßt die Wiederherstellung der Hofrandbebauung im historischen Kontext bei Anwendung der Begünstigung nach § 21 a Abs. 2 BauNVO zu.

Da die Anrainer des Bohnenhofes aufgrund der topographischen Lage und der historischen Bausubstanz teilweise keinen grundstücksbezogenen Stellplatznachweis führen können, wurde eine Gemeinschaftstiefgarage für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß der historische Bohnenhof als gemeinsamer Wohn- und Handwerkerhof erhalten bleibt. Der Sicherung dieser Funktion dient die Belegung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümergemeinschaft "Bohnenhof".

Um die kleinteiligen rückwärtigen Grünflächen im Bereich der Stiftsgasse als gemeinsam erlebbaren Freibereich zu sichern, sind Einfriedigungen nur als notwendige Stützmauern zulässig.

Da in der Dalbergstraße wegen der geringen Straßenbreite mit Schallreflexionen zu rechnen ist, sind, soweit die Wohn- und Schlafräume nicht an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden können, Schallschutzfenster einzubauen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 16.06.1986 geringfügig geändert, indem die Gemeinbedarfsfläche - Rathaus - herausgenommen wurde.

#### 7. Kosten und Finanzierung

Die Stadt beabsichtigt die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen von privaten Investoren durchführen zu lassen. Der städtische Grundbesitz in diesem Bereich soll daher soweit erforderlich reprivatisiert werden. Die Kosten für die Neugestaltung der Straßen und Plätze dieses Bereiches belaufen sich auf ca. 550 000,-- DM. Hinzu kommen die Kostenanteile für die Beteiligung der Gesellschaft für Wohnungsbau an der Gemeinschaftstiefgarage zum Nachweis der Stellplätze für das Anwesen Stiftsgasse 10 a.

Sanierungsmittel nach Städtebauförderungsgesetz stehen für den Untersuchungsabschnitt 8 voraussichtlich nicht zur Verfügung.

#### 8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Zur Planverwirklichung ist es erforderlich, den städtischen Grundbesitz zielgerichtet für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes einzusetzen. Soweit für die Realisierung kein Bauträger gefunden wird, sollten die Baumaßnahmen im Rahmen eines Bauherrenmodells abgewickelt werden. Grenzregelungen bzw. eine Umlegung wären dadurch weitgehend entbehrlich. Die im Bebauungsplan vorgesehene Dachbegrünung sollte als Modellvorhaben unter Beteiligung der Stadt durchgeführt werden. Bei der Veräußerung des städtischen Grundbesitzes sind Modernisierungsverpflichtungen in die privatrechtlichen Verträge aufzunehmen.

#### 9. Zusätzliche Erläuterungen

Städtebauliche Werte:

Größe des räumlichen Geltungsbereiches	4 617 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche	1 987 m <sup>2</sup>
private Grün- und Hoffläche	1 090 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1 540 m <sup>2</sup>
Theoretische GRZ	0,65
Theoretische GFZ	1,62

Aschaffenburg, 09.03.1988

Aufgestellt: