

**Zeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - MK g Kerngebiet (§ 7 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen A 1)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 24 Geschosflächenzahl (GFZ)
  - III + 0<sup>(1)</sup> Zahl der Vollgeschosse zwingend (Dachausbau als Vollgeschosß zulässig) (1) maßgebliche Bezugsfläche (s. Pläneinschrieb)
  - 1200 Kellergeschosß - talseitig freiliegend - als Garagenschosß zwingend
  - OK TG m. u. NN Oberkante Tiefgarage als Höchstgrenze
  - 1200 m. u. NN festgesetzte Straßenhöhe
  - FH m. u. NN Firsthöhe als Höchstgrenze
  - TH m. u. NN Traufhöhe als Höchstgrenze
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - g geschlossene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Hauptstrichung
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - private Hoffläche mit Gehrecht (siehe Textliche Festsetzungen A 4)
  - Einfahrt (Tiefgarage)

**Textliche Festsetzungen**

- Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Das Plangebiet wird gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften oder sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33 Gewerbeordnung sind nicht zulässig. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
  2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 

Die Tiefgarage wird als Gemeinschaftsanlage mit max. 24 Stellplätzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die anteiligen Flächen der Gemeinschafts-Tiefgarage gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.
  4. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit einem zeitlichen beschränkten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
  5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
 

Die Flachdächer von Gebäuden sind mit kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
  6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 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**

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - plg/FD Pflanzgebot für Flachdächer (siehe Textliche Festsetzungen A 5)
15. Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
  - GT Go Gemeinschaftstiefgarage
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugelbietes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- gestalterische Festsetzungen nach der Bayer. Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)
  - Durchgang mit Gehrecht (siehe textl. Festsetzungen A 4)
  - SD/WDW Dachform = Satteldach/Flachdach/Walmdach
  - 45° Mindestdachneigung in Altgrad
  - Bereich mit zwingendem Grenznbau
  - Geringere Abstandsfluchtentiefe (siehe Textliche Festsetzungen B 1)
- Hinweise
  - 2-4 Hausnummer
  - 294 Flurstücksnummer
  - Stützmauern
  - 12,0 Maßangabe in Metern
1. Geringere Abstandsflächen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
 

Zur Wahrung des historischen Grundrisses des Plangebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO anzuwenden sondern die sich (siehe Pläneintrag) aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden geringeren Maße. Ein ausreichender Brandschutz und ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein.
2. Einfriedigungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
 

Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedigungen als Abgrenzung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Stützmauern und Treppen sind in Naturstein zu errichten oder zu verkleiden.
3. Dachaufbauten (Gauben) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
 

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit mindestens 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 Dachlänge einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.
4. Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
 

Als Mindestdachneigung für Satteldächer im Plangebiet wird 45° (Altgrad) festgesetzt. Bei zwingendem Grenznbau (siehe gestalterische Festsetzungen) ist bei Satteldächern die Dachneigung des angrenzenden Gebäudes maßgebend.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1999 (GGBl. S. 214) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2000 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.1998 (GGBl. S. 17) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 31.07.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
IV  
Oberbürgermeister *J. Helm*

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.11.1997... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsschluß wurde am 04.10.1997... ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, 31.07.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
IV  
Oberbürgermeister *J. Helm*

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.1998... auf der Grundlage des Planentwurfs vom 28.03.1998... gen. § 4 Abs. 1 BauGB an Ausstellungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 13.01.1999... gesetzt.

Aschaffenburg, 31.07.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
IV  
Oberbürgermeister *J. Helm*

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.1998... hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 09.11.1998... bis 19.02.1998... stattgefunden.

Aschaffenburg, 31.07.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
IV  
Oberbürgermeister *J. Helm*

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.1998... wurde mit der Begründung vom 28.03.1998... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.11.1998... bis 19.02.1998... öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, 31.07.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
IV  
Oberbürgermeister *J. Helm*

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.07.1999... den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.03.1998... gemäß § 20 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 28.03.1998... gebilligt.

Aschaffenburg, 31.07.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
IV  
Oberbürgermeister *J. Helm*

Vernmerke der Regierung von Unterfranken  
**Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 28.03.1998...**  
... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Würzburg, den 02.08.1999  
Regierung von Unterfranken  
I.A. *J. Müller*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.11.02.1999... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem 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. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 19.02.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
IV  
Oberbürgermeister *H. K. K. K.*

MASSTAB 1:200  
0 2 4 10

**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Sandgasse, Werbachtstr., Freihofsplatz u. östlicher Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 844 u. 849 Gemarkung Aschaffenburg.**

BAUREFERAT *Krause* STADTPLANUNGSAMT *Halleber*

SACHBEARBEITER DATUM GEANDERT BEBAUUNGSPLAN-NR.  
Brendler, Baumann 30.09.1998 1/20

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1/20 für das Gebiet zwischen Sandgasse, Wermbachstraße, Freihofsplatz und östlicher Grenze der Grundstücke Flst.-Nrn. 844 und 849, Gemarkung Aschaffenburg

### 1. Planungsanlaß

Das Plangebiet liegt im Sanierungsabschnitt 4 des Sanierungsgebietes Innenstadt, förmlich festgelegt am 14.08.1981. Die meisten Gebäude rings um den Freihofsplatz wurden durch Kriegseinwirkung bis auf wenige Ausnahmen vollkommen zerstört. Bereits 1946 wurden über einen Ideenwettbewerb die Grundlagen für den Wiederaufbau geschaffen und im Baulinienplan vom 29.06.1949 festgelegt.

Die Ergebnisse des im Rahmen der Sanierung durchgeführten Wettbewerbs von 1979/80 sowie die daraus konkretisierte Planung, erforderten eine Änderung dieses Baulinienplanes. Der Stadtrat beschloß daher am 02.11.1987 für das Gebiet zwischen Sandgasse, Wermbachstraße, Freihofsplatz und östlicher Grenze der Grundstücke Flst.-Nrn. 844 und 849 einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufzustellen, um Bodenordnungsmaßnahmen und Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich abzusichern, die städtebauliche Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Bausubstanz zu gewährleisten und die erforderlichen Stellplatzflächen festzusetzen.

### 2. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg als "Gemischte Baufläche" 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 Sanierungsabschnitt 4 vom Januar 1981 (Verfasser: Planungsbüro Trojan, Darmstadt).

Der Baulinienplan "Freihofsplatz" vom 01.03.1947 wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1/20 für den Geltungsbereich aufgehoben.

### 3. Städtebauliche Situation

#### 3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen historischer Oberstadt und erster Stadterweiterung im zentralen Bereich "Scharfeck/Freihofsplatz". Unmittelbar östlich schließt sich der kunstgeschichtlich und stadtgeschichtlich bedeutsame Bereich des Schönborner Hofes (ehem. Vizedomamt) an.

Der Freihof, ehemals vornehmster Gasthof der Stadt, gab dem angrenzenden Stadtplatz den Namen.

#### 3.2 Nutzung und Stadtstruktur

Das Quartier war ursprünglich mittelalterlich kleinteilig parzelliert und geprägt durch teils giebelständige teils traufständige Fachwerkhäuser oder repräsentative bürgerliche Häuser mit Mansarddach.

Das "Scharfeck" war damals der verkehrsreichste Platz der Stadt und Kreuzungspunkt der Verkehrsströme Darmstadt-Lohr/Würzburg-Frankfurt. Hier stand das bedeutendste Hotel der Stadt und der gesamte Bereich galt als beste Geschäftslage. Der Wiederaufbau nach 1945 erfolgte auf der Grundlage des Baulinienplanes von 1947, auf leicht verändertem historischen Grundriß. Im unteren Bereich der Sandgasse wurden fast ausschließlich Behelfsbauten errichtet, deren Bausubstanz inzwischen abbruchreif ist.

#### 3.3 Grün- und Freiflächen

Die kleinteiligen Grundstückspartellen des Gebietes sind fast vollständig überbaut.

Aus diesem Grund wurde der Freihofsplatz infolge des Wettbewerbs "Scharfeck" von 1979/80 als begrünter Stadtplatz umgestaltet. Dem Gründefizit in dem engbebauten Stadtbereich soll durch Dachflächenbegrünung abgeholfen werden.

### 3.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Stadt hat zur Vorbereitung der Sanierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 436 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erworben. Diesen Grundstücksanteil bringt die Stadt Aschaffenburg in die Bauherrengemeinschaft Sandgasse/Wermbachstraße ein. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet, soweit es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt, befinden sich in Privatbesitz.

## 4. Städtebauliche Ziele

Das Sanierungskonzept sieht für den Planbereich Scharfeck-Freihofsplatz folgende städtebauliche Ziele vor:

- Wiederherstellung der Platzränder aufbauend auf den historischen Stadtgrundriß
- Ausbildung einer an den Bestand angepaßten Dachlandschaft
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Flachdachbegrünung
- Sicherung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich
- Ausschluß unerwünschter Nutzungen
- Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage
- Sicherung einer rückwärtigen Erschließung und Andienung
- Einrichtung einer Fußgängerpassage
- Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz.
- Abgestimmte Gestaltung der öffentlichen und privaten Hof- und Platzflächen

## 5. Erschließung und Versorgung

Die das Plangebiet tangierende Werbachstraße bildet die Hauptschließungsachse für diesen Bereich der Innenstadt. Die Sandgasse wurde bereits 1975 als Fußgängerzone ausgebaut.

Da die Verkehrsbelastung und die beengten Verhältnisse die Ausweisung von Flächen für Andienung und ruhenden Verkehr weitgehend ausschließen, wurde für diese Zwecke eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen.

Der Bereich ist im Übrigen durch eine Umsteigehaltestelle hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Plangebiet ist ansonsten mit allen technischen Infrastruktureinrichtungen für Ver- und Entsorgung versehen.

## 6. Begründung der Festsetzungen

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

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Wohnungen in Kerngebieten wurde erweitert, um einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse in dem eng bebauten Bereich wurden für neu zu errichtende Flachdächer Pflanzfestsetzungen getroffen. Zur Erhaltung der geringen Freiflächen wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten in diesem Bereich soll vor allem der weiteren Ansiedlung von Spielhallen vorgebeugt werden. Durch differenzierte Ausweisung der überbaubaren Flächen 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 Geschosßflächenzahl von 2,4 läßt eine Wiederherstellung der Blockrandbebauung in Angleichung an den Bestand bei Anwendung der Begünstigung nach § 21 a Abs. 2 BauNVO zu. Aufgrund der besonderen städtebaulichen und topographischen Lage war es notwendig, zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes eine erhöhte Geschosßflächenzahl festzusetzen. Die geringfügige Überschreitung des Höchstwertes nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch Pflanzfestsetzungen für Dachflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage ausgeglichen.

Da die Anrainer, bedingt durch die topographische Lage und die Verkehrssituation, teilweise keinen grundstücksbezogenen Stellplatznachweis führen können, wurde eine Gemeinschaftstiefgarage für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, daß der hochliegende Innenhof als Ladenpassage ohne störenden Andienungsverkehr genutzt werden kann.

Der Sicherung dieser Funktion dient die Belegung dieser Flächen mit einem zeitlich beschränkten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Um die hochliegenden kleinteiligen rückwärtigen Freiflächen im Bereich des Innenhofes als gemeinsame Ladenpassage zu sichern, wurde darüberhinaus die Errichtung von Einfriedungen eingeschränkt.

## 7. Kosten und Finanzierung

Die Stadt beabsichtigt, die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft unter städtischer Beteiligung durchzuführen. Für die Modernisierung der Anwesen Wermbachstraße 3 und 5 sowie die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen wurden Sanierungsmittel in Aussicht gestellt.

Die Kosten der Neubaumaßnahme belaufen sich gemäß Vorentwurf vom 09.04.1985 auf 5,75 Mio. DM Auf die Stadt entfällt hierbei voraussichtlich ein Anteil von 32 %

## 8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Zur Planverwirklichung wird der städtische Grundbesitz zielgerichtet über eine Bauherrengemeinschaft für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes eingesetzt. Soweit eine Beteiligung an der Bauherrengemeinschaft nicht erfolgt, ist eine Grenzregelung mit den benachbarten Anwesen Flst.-Nrn. 849 und 844 erforderlich.

Bei der Veräußerung der städtischen Liegenschaft Werbachstraße 5 sind Modernisierungsverpflichtungen gemäß dem städtebaulichen Neuordnungskonzept in die privatrechtlichen Verträge aufzunehmen.

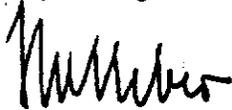
## 9. Zusätzliche Erläuterungen:

Städtebauliche Werte:

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	2 475 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	1 469 m <sup>2</sup>
private Hof- und Passagenfläche	296 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	896 m <sup>2</sup>
Theoretische GFZ	2,4

Aschaffenburg, 30.09.1988

Stadtplanungamt



aufgestellt:

