



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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), § 2 des Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66) (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl. S. 540), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 12. MRZ. 1998  
STADT ASCHAFFENBURG  
*J. Beud*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 25.04.1997 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 14.06.1997 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.1997 bis 05.09.1997 öffentlich ausgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.1997 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 14.06.1997 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 05.09.1997 gesetzt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.10.1997 den Bebauungsplan i. d. F. vom 16.09.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 14.06.1997 gebilligt.

Aschaffenburg, 21.10.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
*J. Beud*  
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung:  
Ohne Auflagen gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 233 u. 243 BauGB n. F. mit Bescheid vom 02.02.1998 Nr. 420-4622.10-9/97 genehmigt.

Würzburg, den 02.02.1998  
Regierung von Unterfranken  
*I.A. Pannwitz*

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 13. MRZ. 1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Stadtplanungsamt 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, 13. MRZ. 1998  
STADT ASCHAFFENBURG  
*J. Beud*  
Oberbürgermeister

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. 0,8 Geschosßflächenzahl (GFZ)  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.  
z.B. WH 6,50 m maximale Wandhöhe über Wohnweghinterkante der nördlich angrenzenden, geplanten Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte.

### Bauweise, Baugrenzen

**g** geschlossene Bauweise  
Baugrenze  
Die Baugrenze kann im Süden mit Erken bis zu 1,50 m oder mit Wintergärten bis zu 3,50 m Tiefe ab Gebäudekante ohne Einhaltung der Abstandsflächen überschritten werden

### Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie  
— Straßenverkehrsflächen  
— Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich befahrbarer Wohnweg  
— Garagenanlage als Doppelparker

### Grünflächen

— private Grünfläche mit Stellplätzen für Müll- und Wertstoffcontainer

### Anpflanzen von Bäumen

— Fläche zur Anpflanzung von mittelkrönigen Laubbäumen

### Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Größe des Plangebietes ca. 0,35 ha.

### Örtliche Bauvorschriften

**Dachneigung** Hauptdächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° Altgrad zugelassen. Garagen sind mit Pultdächern - Dachneigung max. 18° (Altgrad) - oder Flachdächern zulässig und flächenhaft zu begrünen.  
**Dachaufbauten** Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit 35° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden, insgesamt nur bis zu einem Drittel des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.  
**Abstandsflächen** Baugrenzen und Baulinien regeln abschließend die Abstandsflächen.  
**Einfriedigung** Einfriedigungen sind in Bruchsteinmauerwerk mit einer max. Höhe 1,50 m über Straßenniveau (entlang Güterberg) auszuführen.

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksteile der bebauten Grundstücke im WA-Gebiet sind gärtnerisch zu gestalten.

### Hinweise

z.B. 3,00 Maßangabe in Meter  
— Bestehende Grundstücksgrenze  
1021 Flurstücksnummer  
— Bestehende Hauptgebäude  
— Bestehende Nebengebäude  
— Bestehende Stützmauer  
— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
— Treppenanlage  
— vorgeschlagene Kanaltasse

### Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über Versickergruben entsorgt werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

### Immissionen

Durch den Betrieb des benachbarten Friedhofes ist an manchen Tagen mit Geräuschemissionen zu rechnen.

### Priv. Gärten

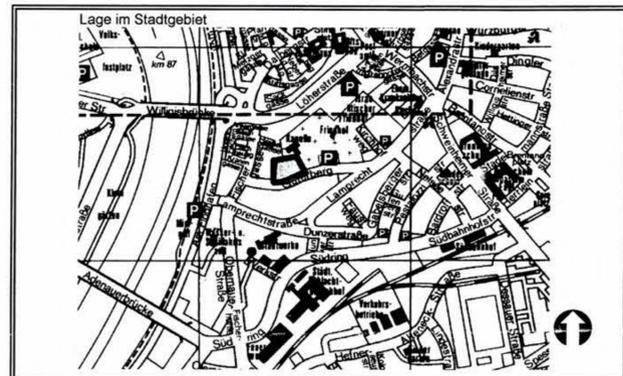
Das Ordnungsamt / Untere Naturschutzbehörde bietet eine Beratung zum Ausbau eines naturnahen Gartens an und gibt Listen mit einheimischen Gehölzen heraus.

### Bodenfunde

Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, anzuzeigen.

### Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO 1990 -, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan**  
für das Gebiet zwischen Fl.Nr. 152, Altstadtfriedhof, Güterberg,  
westlicher Geltungsbereichsgrenze hinter der Fischergasse

Baureferat <i>Martens</i>	Stadtplanungsamt <i>Kefßler</i>			
Sachbearbeiter Bubenzler, Baumann	Datum 14.06.97	Geändert (Hinweise) 16.09.97	Maßstab 1 : 500	B-Plan 1/25

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Fl.Nr. 152, Altstadtfriedhof, Güterberg, westlicher Geltungsbereichsgrenze hinter der Fischer-  
gasse (Nr. 1/25)

Aufgestellt:  
Aschaffenburg, 14.06.1997



Bubenzer

## **1. Planungsanlaß**

In der Stadt Aschaffenburg besteht großer Mangel an Wohnraum. Um diesem Mangel abzuweichen, ist die Stadt bemüht, brach fallende Flächen im Innenstadtbereich - Auffassung einer aufgegebenen kleingärtnerischen Nutzung - mit Baurecht zu versehen, auch wenn der Entlastungseffekt nur als gering einzuschätzen ist.

## **2. Planungsrechtliche Einordnung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das kleine Planquartier als Grünfläche mit der Nutzungszuordnung „Friedhof“ dar.

Mit dem dauerhaften Ausbau des Bauhofes des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt im Osten des Plangebietes ist eine sinnvolle Friedhofserweiterung nicht mehr gegeben. Der Ausbau des Bauhofes erfolgte in der Erkenntnis, daß Friedhofserweiterungsflächen im Innenstadtbereich nicht mehr notwendig sind.

Die geplante Umnutzung der Grünfläche „Friedhof“ in eine Fläche mit Baurecht für den Wohnbedarf beeinträchtigt nicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, da das umzuwandelnde Gebiet nur sehr klein ist.

## **3. Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gesetzt, daß nur betroffene Grundstücke im Plangebiet liegen.

## **4. Städtebauliche Situation**

Das vom Planbereich erfaßte Gebiet liegt am Rande der Innenstadt auf dem Höhenrücken des Güterberges, der nach Norden in den Löhergraben, nach Süden zur Lamprechtstraße und nach Westen zum Main hin abfällt.

Das Erscheinungsbild der Straße Güterberg ist unheitlich und gestört. Zur Verbesserung der städtebaulichen Situation würde es beitragen, auf der Nordseite des Güterberges eine neue, einheitlich wirkende Bezugsgröße zu installieren.

## 5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt am Innenstadtrand in ca. 400 m Abstand (Luftlinie) zur Stiftskirche/Rathaus. Es grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung, im Osten an den Friedhofs-Bauhof des Garten- und Friedhofsamtes, liegt zurückgesetzt von dem südlich gelegenen Güterberg und grenzt östlich ebenfalls an Wohnbebauung. Das Quartier liegt auf einem kleinen „Plateau“, welches durch eine im Osten und Süden befindliche vorh. Stützmauer gebildet wird.

Alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden (Schule, Kindergärten, Läden, Ver- und Entsorgungsanlagen usw.).

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,40 ha.

Das Gelände über der Straße ist nahezu eben und fällt nur leicht nach Süd-Westen hin ab. Der Baugrund wird als normal eingestuft (verwitterter Fels), Bodenverbesserungsmaßnahmen erscheinen nicht erforderlich. Der Grundwasserspiegel liegt ausreichend tief.

## 6. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Der Bebauungsplan setzt das Quartier als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dies entspricht der Struktur der vorhandenen Nutzung.

Grundflächenzahl                    0,4

Geschoßflächenzahl                0,8

max. 2 Vollgeschosse

geschlossene Bauweise

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 - 35 Altgrad

Es ist damit zu rechnen, daß das Quartier innerhalb von 2 Jahren nach Baureifmachung bebaut ist.

Größe des gesamten Plangebietes	rd.	4000 qm
neue, öffentliche Verkehrsfläche	rd.	550 qm
Neubaufäche	rd.	2950 qm

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Die teilweise recht kleinen Grundstücke werden durch ein Umlegungsverfahren neu geordnet.

## 8. Erschließung

Das Baugebiet ist durch vorhandene Straßen von außen her erschlossen. Das Quartiersinnere wird durch 3,00 m breite, befahrbare öffentliche Wohnwege erschlossen:

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Garagenplätze/Stellplätze nachgewiesen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die städtische, zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwässer werden der städtischen, zentralen Kanalisation zugeführt. Die Tageswässer (Oberflächenwässer) sollen über Versickerungsgruben dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die Strom- und Gasversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Der Bau der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt Aschaffenburg.

## 9. Immissionsschutz

Durch den Betrieb des Friedhofes ist an manchen Tagen mit Geräuschemissionen zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes sowie in der sonstigen Umgebung sind keine störenden Anlagen vorhanden. Der Straßenverkehr überschreitet nicht die für ein allgemeines Wohnquartier zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005.

## 10. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungskosten des Plangebietes betragen:

Verkehrsanlagen	180.000 DM
Entwässerung	240.000 DM
Wasserversorgung	32.000 DM
Gasversorgung	37.000 DM
Stromversorgung einschl. Straßenbeleuchtung	<u>38.000 DM</u>
	<b>527.000 DM</b>

Nachfolgelasten, wie Schule, Kindergarten usw., entfallen.

Die Mittel für den Ausbau der Erschließungsanlagen werden im Haushalt der Stadt Aschaffenburg bereitgestellt.

Die Beiträge und Gebühren für die Versorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. den Stadtwerken erhoben.

## **11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung der Planung sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

Einleitung und Durchführung eines Umlegungsverfahrens,  
Bau der Erschließungsanlagen.

Aschaffenburg, 14.06.1997

Stadtplanungsamt

Keßler