

## Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WB** Plangebietsteil **A** - **Besonderes Wohngebiet** (§ 4a BauNVO)  
siehe textliche Festsetzungen § 1
- B** Plangebietsteil **B** - **Fläche f. d. Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
siehe textliche Festsetzungen § 2
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Öffentliche Verwaltungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- II + D** Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoss\*  
\* Ausnahmsweise ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- TH** m u NN Traufhöhe als Höchstgrenze (s. textl. Festsetzung § 4)
- FH** m u NN Firsthöhe als Höchstgrenze (s. textl. Festsetzung § 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- g** geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Gartenanlage
- Vorhandene u. zu erhaltende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

- FD, SD, WD** Festgesetzte Dachformen: Flach-, Sattel- und Walmdächer
- Haupttirichtung
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind  
Ausnahmen s. textl. Festsetzungen § 3

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 481** Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Historische Stadtmauer

## Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- § 1 Der Plangebietsteil A wird gemäß § 4a BauNVO als besonderes Wohngebiet festgesetzt.  
Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.  
Die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Der Plangebietsteil B wird gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen, sozialen, kulturellen und Zwecken der öffentl. Verwaltung dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

- § 3 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 12 und § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.  
§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.  
Ausnahmen sind nur unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässig (Ausgleichsmaßnahmen).

Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz

- § 4 Die Traufhöhe taleisiger Gebäude entlang der Dalbergstraße darf die Traufhöhe des bergseitigen Nachbargebäudes nicht überschreiten, das gleiche gilt für die entsprechenden Firsthöhen.

**Bauvorhaben** Das Plangebiet ist Bestandteil des Ensembles "Oberstadt Aschaffenburg". Alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher dem Landesamt für Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.

**Bodenfunde** Da bei Erdarbeiten jederzeit mit Bodendenkmälern zu rechnen ist, sind gemäß Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes jegliche Erdarbeiten erlaubnispflichtig.

**BauNVO** Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433; BayRS 2132-1-1), geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 07.09.2001  
STADT ASCHAFFENBURG  
i. V.

Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 20.12.2000 bis 12.01.2001 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2000 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 11.10.2000 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 19.01.2001.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.03.2001 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2001 bis 08.06.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.08.2001 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 07.09.2001  
STADT ASCHAFFENBURG  
i. V.

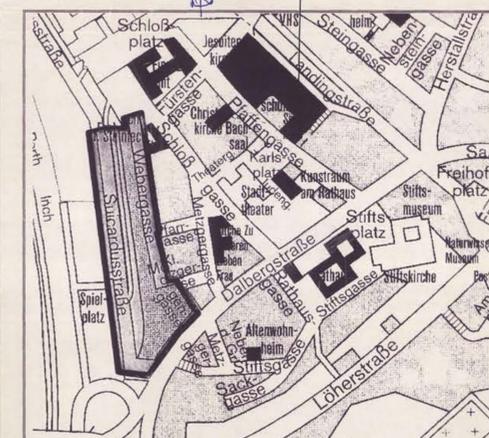
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 31.08.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, 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, 07.09.2001  
STADT ASCHAFFENBURG  
i. V.

Bürgermeister



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan** für das Gebiet  
„Westlich Webergasse“, zwischen Stiegengasse,  
Dalbergstraße, Suicardusstraße, westlicher  
Verlängerung der Fl.Nr. 479 und Webergasse

Bürgermeister: Martens  
Stadtplanungsamt: Keßler

Sachbearbeiter: Brender/Baymann  
Datum: 11.10.00  
Geändert: 01.03.01, 02.07.01  
Ergänzt: 02.07.01  
Maßstab: 1:500  
B-Plan: 1/29

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 – br-ri

**Bebauungsplan Nr. 1/29**  
**„Westlich Webergasse“**  
**Begründung zum Bebauungsplan**

1. Grundlagen und Verfahrensablauf
2. Planungsanlass
3. Rahmenbedingungen der Planung
4. Städtebauliche Situation
5. Verkehrssituation
6. Planinhalt und Abwägung
7. Maßnahmen zur Planverwirklichung
8. Kostenschätzung und Finanzierung
9. Zusätzliche Erläuterungen  
– Flächenbilanz

Aschaffenburg, 02.07.2001

- Stadtplanungsamt -



Kessler

aufgestellt:



Brendler

## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466). Neben den städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 91 Abs. 3 BayBO.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss SPNr. Pl.17/389/99 am 20.12.1999 eingeleitet.

Am 20.11.2000 wurde der Bebauungsplanentwurf im Stadtrat gebilligt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB angeordnet. Die Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 20.12.2000 bis 12.01.2001 im Rathaus der Stadt Aschaffenburg. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/29 wurde in der Zeit vom 15.12.2000 bis 19.01.2001 durchgeführt.

Am 02.04.2001 wurde vom Stadtrat der Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen, dem geänderten Bebauungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung angeordnet.

Der Bebauungsplanentwurf vom 01.03.2001 lag danach mit Begründung in der Zeit vom 03.05.2001 bis einschließlich 08.06.2001 öffentlich aus. In diesem Zeitraum wurden von der Bezirksfinanzdirektion Bedenken und Anregungen vorgebracht.

## **2. Planungsanlass**

Nachdem die Stadt Aschaffenburg 1981 auf der gepachteten Fläche Flst.Nr. 478 einen Kinderspielplatz angelegt hatte, wurde Ende 1999 mit der Bezirksfinanzdirektion über einen Ankauf der Flächen verhandelt. Dabei wurde die Stadt darauf hingewiesen, dass ein Verkauf zu einem nutzungsgemäßen Preis nur bei einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan möglich ist. Neben diesem unmittelbaren Anlass bestand ein Auftrag des Stadtrates die historische Stadtsilhouette und die Gemeinbedarfsflächen zwischen Dalbergstraße und Schloss planungsrechtlich zu sichern, nachdem hier durch Aufgabe staatlicher Nutzungen Veränderungen absehbar waren.

Außerdem wurde der südwestliche Teil der Dalbergstraße in den Planbereich mit einbezogen, da auch hier wertvolle historische Bausubstanz planungsrechtlich zu sichern war.

## **3. Rahmenbedingungen der Planung**

Der Planbereich umfasst den westlichen Teil der unter Ensembleschutz stehenden Oberstadt mit 8 in der Denkmalliste enthaltenen Einzeldenkmalen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche und zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernehmen diese Darstellung ebenso wie die seinerzeit nach dem Ausbau der Straßen der Oberstadt erfolgte Umwidmung zum verkehrsberuhigten

Bereich.

Die Strukturierung der Bauflächen orientiert sich an dem Bestand und berücksichtigt die in einem Sanierungsgebiet anzuwendenden Kriterien (§ 136 Abs. 3 und 4 BauGB).

#### **4. Städtebauliche Situation**

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch eine im Westen zum Mainufer abfallende Grünfläche, an die sich ein locker bebauter Geländestreifen mit historischer Bebauung auf der Höhe des Altstadtberges anschließt.

Südöstlich grenzt die gestaffelte Randbebauung der steil zur Mainbrücke abfallenden Dalbergstraße an. Die Bebauungsdichte variiert zwischen Parzellen mit kompletter Überbauung und großzügig geschnittenen Grundstücken mit erhaltenswertem Freiflächenanteil. Im Norden grenzt das Gelände unmittelbar an den Schloßplatz, bzw. an die historische Staffage des sog. „Kornhäuschens“, einer 1805 errichteten klassizistischen Säulenhalle.

Begrenzt von den Monumentalbauten des Schlosses im Norden und der Stiftskirche im Süden ergibt sich vom Main her betrachtet eine eindrucksvolle historische Stadtsilhouette, die durch das Bauvolumen des neuen Rathauses nach dem II. Weltkrieg einen neuen Schwerpunkt erhielt.

#### **5. Verkehrssituation**

Rückgrat der Verkehrserschließung der Oberstadt ist die Dalbergstraße, die das Plangebiet im Südosten begrenzt. Die Stiegengasse dient, wie der Name bereits ausweist, nur der fußläufigen Erschließung dieses Bereiches. Topographisch bedingt erfolgt daher die Verkehrserschließung der Oberstadt erst auf der Höhe des Plateaus über die Schloßgasse bzw. über die Umfahrt am Schloßplatz in die Webergasse. Im Rahmen der Werkstattgespräche zur Neugestaltung des Theaterplatzes wurde der Wunsch nach weiterer Verbesserung der besonders durch Abkürzungsfahrten belasteten Verkehrssituation in der Dalbergstraße geäußert. Ergebnisse der daraufhin in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung liegen bisher nur ansatzweise vor.

#### **6. Planinhalt und Abwägung**

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet teilweise als Besonderes Wohngebiet und teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung der Altstadt dient der Ausschluss sonstiger Nutzungen in den Obergeschossen sowie der Verzicht auf die Ausnahmeregelungen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO. Auf Anregung der Denkmalpflege wurden die historischen Gartenflächen als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird auch einer unerwünschten Nachverdichtung der historischen Altstadt entgegengewirkt. Im Rahmen der Abwägung konnte daher auch den Bedenken der Bezirksfinanzdirektion nicht entsprochen werden, die für ihre Liegenschaften in Abkehrung vom FNP eine Festsetzung als Besonderes Wohngebiet mit einer Ausnahmeregelung für Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung beantragten. Der zum Umgriff der Flst.Nr. 477 gehörige Grünflächenanteil der Grünanlage westlich der Stadtmauer wurde auf Wunsch der Bezirksfinanzdirektion

als private Grünfläche festgesetzt. Da Dritte von dieser Ergänzung nicht betroffen sind, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

## 7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, sind keine bodenordnenden Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (verkehrsberuhigter Bereich) gewidmet. Dringend erforderlich ist der Ausbau der Suicardusstraße bzw. der Gehwegverbindung zwischen der Suicardusstraße und dem Schloßplatz.

Beide Wegeverbindungen werden hinsichtlich ihres Ausbaustandards der touristischen Bedeutung dieses Bereiches nicht gerecht. Bei der erforderlichen Neuplanung sollte auch die früher vorhandene Zugänglichkeit des Hanges unterhalb der Stadtmauern wieder hergestellt werden bzw. auf Anregung des Stadtheimspflegers das Portalhaus mit Treppenaufgang zum Brentanohaus für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden.

Da diese Maßnahmen nicht unmittelbar Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, sollte die Neugestaltung des Mainufers durch die städtischen Fachämter bald in Angriff genommen werden.

## 8. Kostenschätzung und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen unmittelbar keine Kosten. Für die Umsetzung der Anregungen zur Neugestaltung unter Punkt 7 liegen noch keine konkreten Planungsüberlegungen bzw. Kosten vor. Die aus der Sicht der Stadtwerke dringende Erneuerung der Straßenbeleuchtung entlang der Suicardusstraße und des Fußweges zur Oberstadt sollte daher zum Anlass für eine grundlegende Neuplanung dieses Bereiches genommen werden.

## 9. Zusätzliche Erläuterungen

### Flächenbilanz

Besonderes Wohngebiet	ca. 3.440 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.560 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (gesamt)	ca. 3.440 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1.220 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.570 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 1.920 m <sup>2</sup>

---

Geltungsbereich des Bebauungsplan

ca. 1,4 ha