



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf, Schule
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 GRZ Grundflächenzahl
 - 12 GFZ Geschosflächenzahl die zulässige Geschosflächenzahl ist ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten
- Grünflächen u. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a u. b. u. Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche (Schulsportanlage)
 - öffentliche Grünfläche (Grünzug)
 - Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen
 - anzupflanzende Bäume
 - vorhandene u. zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen nach d. Bayer. Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)
 - SD Satteldach möglich
 - WD Walmdach möglich
 - DN Dachneigung, Übernahme der Dachneigung von vorh. Gebäuden
- Hinweise, nachrichtliche Übernahme
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - vorhandene Hauptgebäude
 - vorhandene Nebengebäude (Kiosk, Toilette, Buswartehalle)
 - Hinweis, keine Festsetzung: zu pflanzende Bäume beim Ausbau der Schweinheimer Straße

Es gilt die Bauanordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes
Baureferat

Referent: [Signature]
Stadtplanungsamt
Amtsleiter: [Signature]

14.03.91

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (FN BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.1989 (GVBl. S. 585), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 268), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 17.12.1991
STADT ASCHAFFENBURG

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08./09.09.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.01.1990 hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 02.04.1990 bis 23.04.1990 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.1990 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 25.01.1990 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 18.05.1990 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.05.1990 wurde mit Begründung in der Fassung vom 25.01.1990 gem. § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.1990 bis 14.09.1990 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.11.1990 wurde mit Begründung vom 26.01.1990 gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.1991 bis 25.02.1991 erneut öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.03.1991 wurde mit Begründung vom 14.03.1991 gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.1991 bis 07.06.1991 erneut öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.11.1991 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 14.03.1991 gebilligt.

Aschaffenburg, 17.12.1991
STADT ASCHAFFENBURG

Überbürgermeister: [Signature]

Vermerke der Regierung von Unterfranken
Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 22.01.1992, Nr. 22/92, keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Würzburg, den 22.01.1992, Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.14.1992, gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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, 15.11.1992
STADT ASCHAFFENBURG

Überbürgermeister: [Signature]

Übersichtsplan (FNP) M 1 : 10 000

STADT ASCHAFFENBURG
Bebauungsplan Nr. 2/11
"Brentano-Schule" für das Gebiet zwischen Brentanostraße, Stadelmannstraße und Schweinheimer Straße

14.03.91 **STADTPLANUNGSAMT**

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -

6/61 - Bu-ri

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Brentanoschule" für das Gebiet zwischen der
Brentanostraße, Stadelmannstraße und der Schweinheimer Straße
(Nr. 2/11)

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 14. März 1991



Bubenzer

1. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich umfaßt die Brentano - Grund- und Hauptschule und den nördlich davorliegenden, baumbestandenen, öffentlichen Parkplatz.

Beide Schulen sind in einem gemeinsamen Gebäude untergebracht.

Nach Angaben des Schulamtes und der Schulleitung leiden beide Schulen seit Jahren unter Raum- und Platzmangel und unter organisatorischen Problemen. Der Versuch, durch eine Änderung der Schulsprengelteilung die Schülerzahlen beider Schulen zu reduzieren und damit Erleichterungen für den Schulbetrieb zu erreichen, ist nicht gelungen.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Zieles einer Belebung der Innenstadt durch verstärkte Wohnbebauung (Bezug des Wohnkomplexes Alexandrastraße mit 110 Wohneinheiten; Bebauung an der Obernauer Straße/Obernauer Kolonie mit ca. 50 Wohneinheiten) und einer in absehbarer Zeit weiteren Bautätigkeit mit dem gleichen Ziel wird das Raumproblem in den Schulen außerordentlich akut.

Die Brentano - Grund- und Hauptschule wird deshalb langfristig mindestens 2-zügig zu führen sein. Das darauf abgestimmte und schulaufsichtlich genehmigte Raumprogramm ergibt einen Mehrbedarf von ca. 12 - 13 Klassen- und Nebenräumen, der nur durch einen Erweiterungsbau befriedigt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt das Areal um die Brentanoschule als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die eingetragenen Baugrenzen ermöglichen einen Erweiterungsbau des Klassentraktes entlang der Brentanostraße.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche wird mit der Wegnahme der dort noch vorhandenen, öffentlichen Parkplätze festgesetzt in eine Grünfläche mit der Widmung Sport (Schulsport) und einem allgem. Grünzug entlang der Brentanostraße. Die Fläche insgesamt ist jedoch nicht ausreichend um alle erforderlichen Freisportanlagen unterzubringen. Vorgesehen sind bisher ein Hartplatz 20/28 m, eine Weit- und Hochsprunganlage.

Es ist zu überprüfen, ob mit dem Gymnasium der Engl. Fräulein und der dazugehörigen Schulsportanlage an der Schweinheimer Straße Vereinbarungen einer gemeinsamen Benutzung getroffen werden können. Eine Verbesserung der jetzigen Situation wird jedenfalls erreicht.

In Abwägung zwischen dem Neubau einer Schule an anderer Stelle und einer Erweiterung am vorhandenen Ort ist es trotz des zuvor genannten Mangels an Freiflächen für den Schulsport sinnvoll, die Schule zu erweitern, da im Nachbarbereich kurz- und mittelfristig kein Ersatzgelände zur Verfügung steht.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 30./31. Oktober 1987 wirksame Flächennutzungsplan weist für den Planbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bestimmung "Schule" aus. Der dort zur Zeit ebenfalls befindliche, öffentliche Parkplatz ist als Grünfläche dargestellt.

Der öffentliche Parkplatz wird aufgegeben. Ersatz ist in der seit 1988 in Betrieb befindlichen, öffentlichen Tiefgarage an der Alexandrastraße, in unmittelbarer Nähe gelegen, zu finden.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und dem höher liegenden, bestehenden Pausenhof ist die Möglichkeit gegeben, in nördlicher Richtung einen überdeckten Parkplatz (Parkpalette) - im Rahmen der gesetzten Baugrenzen - zu bauen. Damit kann der zukünftig einer Schule zugeordnete, neu zu bauende Pausenhof mit dem bestehenden Pausenhof niveaugleich eingerichtet werden. Bewohner der Brentanostraße erfahren eine Erleichterung in bezug auf Straßenverkehr, da die jetzige Zu- und Ausfahrt des noch vorhandenen Parkplatzes entfällt. Die Parkpalette wird von der Schweinheimer Straße her erschlossen. Der vorhandene Pausenhof kann umgestaltet werden, ohne auf Unterbauungen Rücksicht zu nehmen.

Der Baumbestand auf dem noch vorhandenen Parkplatz (aufgepfropfte Linden) sind abgängig und könnten nur noch kurzfristig gehalten werden. Im Zusammenhang mit der Schulsport-Freianlage soll der Bereich neu eingegrünt werden. Entlang der Brentanostraße entsteht ein Grünstreifen, der auf dem östlich gelegenen, aufzulassenden Pausenhof (Renaturierung) eine Aufweitung erhält und die Verbindung zum Grün des Brentanoplatzes schafft. Damit kann langfristig eine Grünverbindung aus dem Stadtteil Schweinheim (Grünfinger) in den Innenstadtbereich geschaffen werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt an der Innenstadtperipherie und ist von der Schweinheimer Straße und Brentanostraße her erschlossen.

Die umgebende Bebauung im Osten ist als eine Wohnbaufläche einzustufen; im Süden liegt an der Stadelmannstraße das Gymnasium der Englischen Fräulein.

Im Westen schließt sich ein als Wohn- und Mischbaufläche zu charakterisierendes Gebiet an.

Die Schweinheimer Straße ist als eine Hauptverkehrsstraße einzuordnen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha.

4. Geplante, bauliche Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf Schule, Grünfläche

4.2 Maß der Nutzung

Drei Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

5. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen voll erschlossen. Eine u. U. zu bauende Parkpalette ist von der Schweinheimer Straße her zu erschließen.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie der Straßenkanal sind vorhanden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Von der beabsichtigten Erweiterung der Grund- und Hauptschule werden keine Auswirkungen auf das umliegende Quartier durch den eigentlichen Schulbetrieb erwartet.

Die Wegnahme der dort vorhandenen, öffentlichen Parkplätze, der Bau der kleinen Schulsportanlage, die Anlage des Grünzuges entlang der Brentanostraße mit dem Rückbau von befestigter Fläche, die Erschließung von Parkplätzen (als Möglichkeit) unter dem neuen Pausenhof ausschließlich von der Schweinheimer Straße her verspricht

eine Verbesserung des Umfeldes der Wohnbebauung an der Brentanostraße. Als Hinweis ist im Bebauungsplan eine Baumpflanzung entlang der Schweinheimer Straße aufgenommen worden, die einen Aus-/Umbau erhalten soll.

Die erwartete Neubebauung der Klassentrakte entlang (mit Abstand) der Brentanostraße auf eine Länge von ca. 50 m bringt eine Entlastung für die Bewohner in bezug auf Lärmimmissionen von der Schweinheimer Straße her. Die Schweinheimer Straße ist z. Zt. mit ca. 14.300 KFZ/24 Stunden belastet. Sie ist eine Hauptverkehrsstraße. Die neuen Klassentrakte liegen möglichst weit ab von der Schweinheimer Straße. Kommen Klassenräume zur Schweinheimer Straße hin zu liegen, müssen dieselben mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Schallschutzfenster) nach VDI-Richtlinie 2718 (Schallschutz im Städtebau) ausgestattet werden.

8. Überschlägig ermittelte Kosten, Finanzierung

Des Grundstück ist voll erschlossen.

Sonstige Kosten fallen nur im Rahmen der Baumaßnahmen selbst an.

Aschaffenburg, 14.03.1991

-Stadtplanungsamt-

i. V.



Stadtaus

STADT ASCHAFFENBURG
-Stadtplanungsamt-
6/61 Kel/Ri

Bebauungsplan "Brentanoschule" für das Gebiet zwischen Brentanostraße, Stadelmannstraße und Schweinheimer Straße (Nr. 2/11)

Ergänzung der Begründung

Die Regierung von Unterfranken hat mit Bescheid vom 27.04.1992, Nr. 420 - 4622.10 - 7/91, den Bauungsplan für das Gebiet "Brentanoschule" zwischen Brentanostraße, Stadelmannstraße und Schweinheimer Straße (Nr. 2/11) in der Fassung vom 14.03.1991 unter nachstehenden Auflagen im Anzeigeverfahren nicht beanstandet:

"1.1 Der als Grünfläche ausgewiesene Bereich innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mit einem gesonderten Planzeichen im Sinne einer grünordnerischen Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zu kennzeichnen.

2. Für die übrigen Grünflächen ist die Zweckbestimmung "öffentlich" oder "privat" vorzunehmen."

Die Festsetzung einer Grünfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf stellt einen Widerspruch zu § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dar. Es wird daher eine Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Die Ausweisung einer Grünfläche bedarf einer näheren Konkretisierung. Die "Grünfläche - Sport" wird als private, der Grünzug zwischen Brentanostraße und Schulsportgelände als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch die Anerkennung und Berücksichtigung dieser Auflagen bleiben die Festsetzungen des ausgelegenen und der Regierung vorgelegten Bebauungsplanes grundsätzlich bestehen, sie erhalten lediglich eine neue Rechtsgrundlage bzw. werden konkretisiert. Es ergibt sich somit keine Verpflichtung zur nochmaligen Durchführung eines Beteiligungsverfahrens.

Aschaffenburg, 25.05.1992

Stadtplanungsamt


Keßler