

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 u. 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss/Dachgeschoss)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, Dachgeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein
- 0.3** Grundflächenzahl
- 0.5** Geschosflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßen- und Wegeflächen
- Verkehrsflächen besonderer Art und Zweckbestimmung: Mischfläche ohne Gehsteige

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Sportplatz des TV 1860 Aschaffenburg
- öffentliche Grünfläche

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- Kührgraben
- Überschwemmungsgrenze bei HQ 100

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Schallschutzwand 2,50 - 3,50 m hoch
- Schallimmissionsort ohne Schallschutz 59 dB (A) mit Schallschutz 55 dB (A)
- zwingender Grenzsanbau
- Richtung des Hauptfirstes
- 20°-45°** Dachneigung in Altgrad als untere u. obere Grenze

Festsetzungen durch Text

Garagen

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5 m, gemessen vom Garagentor bis zur Straße einhalten. Garagendächer sind als Flachdächer und als Satteldächer in der gleichen Firstrichtung und Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses zulässig. Aneinandergebauete Grenzgaragen sind in vorderer Flucht und Dachneigung anzugleichen. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten und Gauben sind nur bei Dächern zulässig, die stärker geneigt sind als 40°. Sie müssen zu den Ortsgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten und dürfen nicht breiter sein als 2/3 der Firstlänge.

Bodenfunde

Funde im Erdreich oder an dessen Oberfläche, die für die Geschichtsforschung von Interesse sein können, müssen nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

Grünordnung

Bestehende Bäume sind soweit als möglich zu erhalten. Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen.

Lärmschutzmaßnahmen

In 15 m Abstand von der Ludwigsallee ist bei der heutigen Verkehrsbelastung (4400 Kfz/24 h) mit einem Beurteilungspegel von ca. 63 dB (A) tagsüber und 52 - 55 dB (A) nachts zu rechnen. Bei der Errichtung neuer Wohnhäuser an der Ludwigsallee ist deshalb auf planerischen Schallschutz zu achten (Anordnung von Wohn- und Schlafraumfenstern an der straßenabgewandten Gebäudeseite). Ferner sind innerhalb der Flächen, die zwischen Kührgraben und Bohlenweg liegen, zusätzlich zu der vorhandenen Schallschutzwand passive Lärmschutzmaßnahmen in Form geeigneter Außenbauteile notwendig. Die Erdgeschossebenen der neu zu errichtenden Wohnhäuser liegen gemäß der DIN 4109 im Lärmpegelbereich II, die darüber liegenden Ebenen im Lärmpegelbereich III. Wände der Erdgeschossebene müssen danach ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB, Wände der darüber liegenden Ebenen ein solches von 40 dB aufweisen. Fenster und fenstertüren in der Erdgeschossebene müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB, Fenster und fenstertüren in den darüber liegenden Ebenen ein solches von 35 dB aufweisen. Sofern die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, müssen die Fenster dieselben erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße aufweisen wie die Außenwände. Für Decken von Aufenthaltsräumen, welche zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen oder Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämmmaß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,50 m sein. Geschlossene Mauern sind unzulässig. Stauräume von Garagen dürfen nicht eingefriedigt werden.

Aufgrund §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. 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 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und des Art. 22 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.1988 (GVBl. S. 17) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 20.10.1988
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beind
Oberbürgermeister



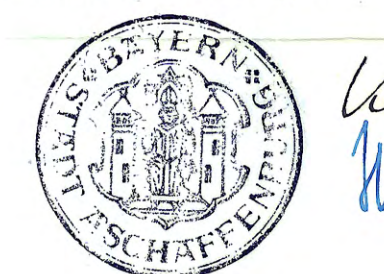
Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.06.1988 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01./02.07.88 ortsüblich bekanntgemacht.

Aschaffenburg, 20.10.1988
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beind
Oberbürgermeister



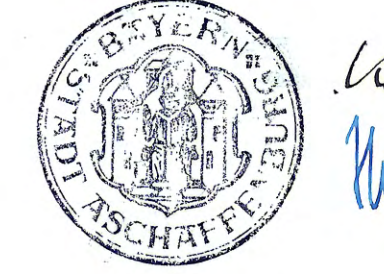
Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.05.1988 wurde mit Begründung vom 20.05.1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.1988 bis 12.08.88 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.1988 am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Aschaffenburg, 20.10.1988
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beind
Oberbürgermeister



Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.10.1988 die Änderung des Bebauungsplanes vom 20.05.1988 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 20.10.1988
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beind
Oberbürgermeister



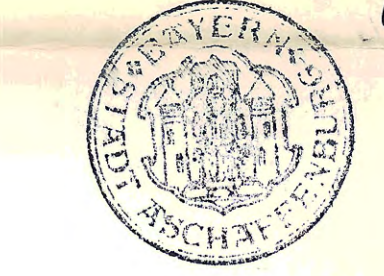
Vermerke der Regierung von Unterfranken
Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 03. Januar 1989 Nr. 420/422/89-3187 eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Würzburg, den 03. Januar 1989 Regierung von Unterfranken



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27./28.01.1989 gemäß § 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 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 30.01.1989
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beind
Oberbürgermeister



MASSTAB 1:500



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes
"Unterer Bohlenweg"
für das Gebiet zwischen Moltkestraße
und Altdorferstraße

BAUREFERAT
N. Müller
Kummer
SACHBEARBEITER
DATUM
20.05.88
GEÄNDERT
BEBAUUNGSPLAN - NR.
3/3

STADTPLANUNGSAMT
H. Heiler
Hilfleiter