

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschößflächenzahl **0,3** Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zurückgesetzte Geschosse, sowie Keller, die mehr als 50 % über Terrain ragen, gelten als Vollgeschosse!

DN 0-45° Zahl der Wohnungen je Wohngebäude max. drei
Dachneigung von 0° bis maximal 45°
Dachausbau zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze Mindestgrundstücksgröße

Einzelhäuser 550 qm
Doppelhäuser 400 qm

Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

Wasserbehälter

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

4519 Flurstücksnummer

Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 18.08.1990
Nr. 420 - 421
die keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht
Würzburg, den 28.11.1990
Regierung von Unterfranken
Dammert



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kührhgraben, Ludwigsallee, Riemenschneiderstraße und den Flst.-Nrn. 4613 und 4516 (Nr. 3/4) im Bereich zwischen Bohlenweg, Riemenschneiderstraße, Altdorferstraße, Schongauerstraße, Ludwigsallee und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf der Westseite der Backoffenstraße einschließlich Flst.-Nr. 4525/1

BAUREFERAT **STADTPLANUNGSAMT**
Kramer *Holler*
SACHBEARBEITER **DATUM** **GEÄNDERT** **MASSTAB** **PLAN-NR.**
Stadtaus, Pilartz 31.10.88 10.03.89 1:1000 3/4

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 19 des Bauplanungsrechts - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BBl. I S. 2053), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung - BayVerf. (BayRS 7132 - 1 - 1), und Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 11.01.1990
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Land
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.11.1988 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.17.12.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 4 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.10.1988 hat durch Ausübung des Planenwartes in der Zeit vom 19.12.1988 bis 09.01.1989 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.1989 wurde mit der Begründung vom 10.03.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.1989 mit 07.07.1989 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.12.1989 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.1989 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 10.03.1989 mit Ergänzung vom 27.10.1989 gebilligt.

Aschaffenburg, 11.01.1990
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Land
Oberbürgermeister



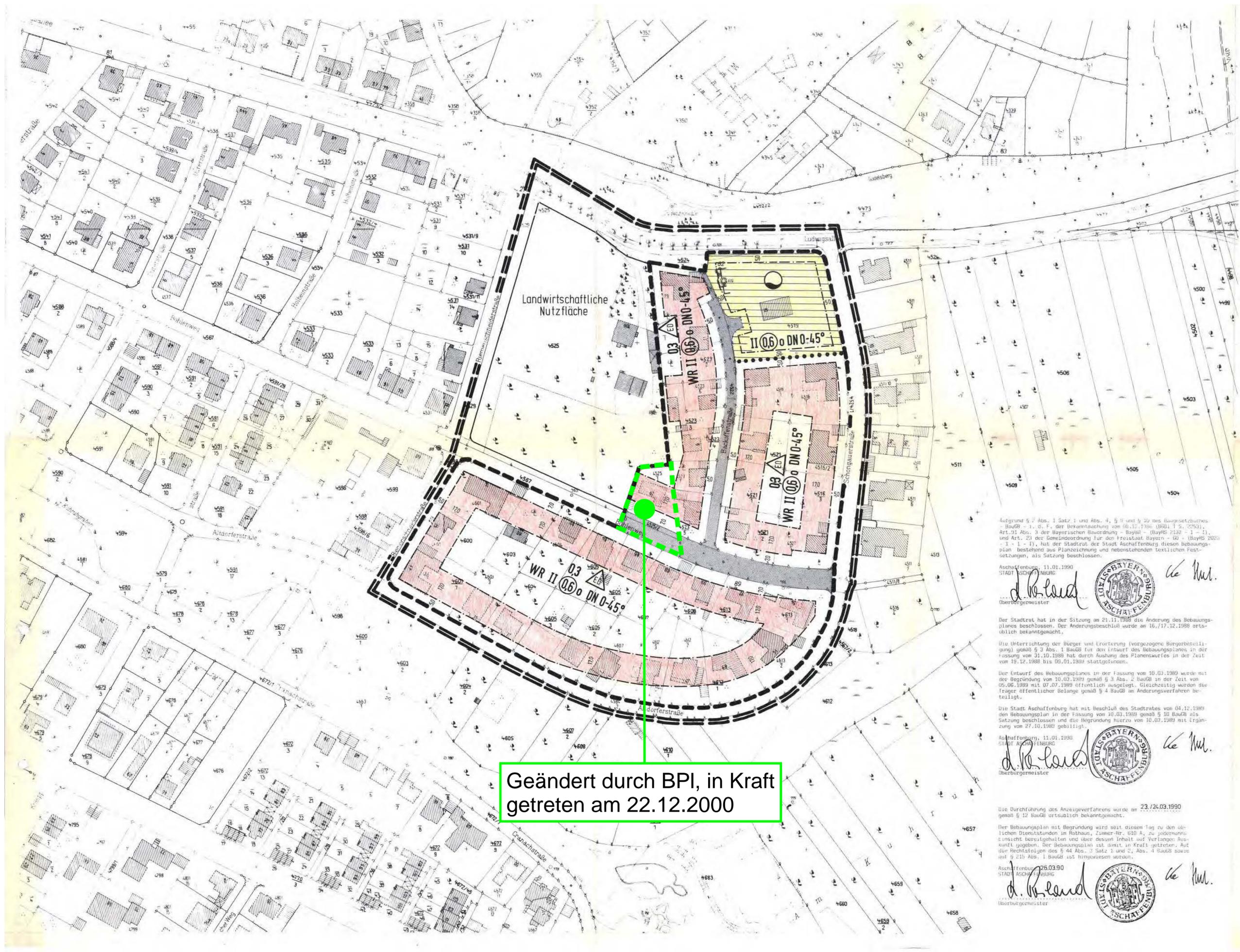
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 23./24.03.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 26.03.90
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Land
Oberbürgermeister



Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 22.12.2000



B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kührhgraben, Ludwigsallee, Riemenschneiderstraße und den Flst.Nrn. 4613 und 4516 (Nr. 3/4) im Bereich zwischen Bohlenweg, Riemenschneiderstraße, Altdorferstraße, Schongauerstraße, Ludwigsallee und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf der Westseite der Backoffenstraße einschließlich Flst.Nr. 4525/1.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet zwischen Kührhgraben, Ludwigsallee, Riemenschneiderstraße und Flst.Nrn. 4613 und 4516 besteht ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, der in der Fassung der Änderung vom 15.11.1968 seit 02.05.1969 rechtsverbindlich ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält u. a. folgende Festsetzungen:

Geschoßflächenzahl 0,4
Dachneigung maximal 33°
Dachausbau unzulässig

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die unter Ziff. 1 angeführten Festsetzungen haben in der Vergangenheit, zur Vermeidung unbilliger Härten, häufig zu Ausnahmen und Befreiungen beim Vollzug des Bebauungsplanes geführt, was in der Regel mit höheren Baugenehmigungsgebühren und zusätzlichem Verwaltungsaufwand verbunden war.

Zudem stand die Festsetzung "Dachausbau unzulässig" in Widerspruch zur Absicht des Gesetzgebers, im Wege der Verwaltungsvereinfachung Anreize für den Bau einzelner zusätzlicher Räume im Dachgeschoß zu schaffen, die möglicherweise einen Hausneubau an anderer Stelle überflüssig machen würden. Die Verwaltungsvereinfachung bestand darin, daß bei der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.J. 1982 der Bau einzelner Aufenthaltsräume im Dachgeschoß von der Genehmigungspflicht ausgenommen wurde.

Um für die Zukunft sicherzustellen, daß bei Neu- oder Umbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugenehmigungen weitgehendst ohne erforderliche Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden können und aus Gründen der Anpassung an geltendes Recht und an die tatsächlichen baulichen Verhältnisse im Plangebiet sollen die o. a. Festsetzungen durch folgende neue ersetzt werden:

Geschoßflächenzahl 0,6
Dachneigung 0° - 45°
Dachausbau zulässig

Ferner wird in Anpassung an die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg das im Nordosten des Änderungsbereiches gelegene Grundstück Fl.Nr. 4519 als Fläche für Versorgungsanlagen (Wasserbehälter) ausgewiesen.

Zusätzlich zu den geänderten Festsetzungen wird neu die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt und als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Bei der Behandlung der anlässlich der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen im Stadtrat wurde aus den Reihen des Stadtrates unter Hinweis auf die negative Entwicklung im Wohngebiet "Röderberg" (ohne Begrenzung der Wohnungszahl) die Forderung nach einer Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude laut.

Demzufolge soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei begrenzt werden. Diese Maßnahme soll in Verbindung mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen sicherstellen, daß die heute vorhandene Struktur dieses reinen Wohngebietes zukünftig nicht durch eine unverhältnismäßig hohe Ausnutzung einzelner Grundstücke nachhaltig beeinträchtigt wird. Diese Begrenzung auf 3 Wohnungen je Gebäude steht in Einklang mit der zulässigen Zahl von 2 Vollgeschossen zuzüglich des ausbaufähigen Dachgeschosses (je Geschoß 1 Wohnung). Gleichzeitig soll damit ein möglichst hoher Grünflächenanteil sichergestellt werden, der mit jeder weiteren Wohnung um den dafür erforderlichen Kfz-Stellplatzbedarf - bei oberirdischer Anordnung - abnehmen würde (je Stellplatz ca. 25 qm).

3. Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließungsanlagen und die Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Post und Kanal) sind vorhanden und bleiben unverändert bestehen.

4. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Aschaffenburg keine zusätzlichen Kosten.

6. Voraussichtliche Auswirkungen

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

Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Aschaffenburg, 10.03.1989
- Stadtplanungsamt -



Holleber

STADT ASCHAFFENBURG
-Stadtplanungsamt-
6/61 - Sta/St

Ergänzung der Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kühruhgraben, Ludwigsallee, Riemenschneiderstraße und den Flurstücken Nr. 4613 und 4516 (Nr. 3/4) im Bereich zwischen Bohlenweg, Riemenschneiderstraße, Altdorferstraße, Schongauerstraße, Ludwigsallee und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf der Westseite der Backoffenstraße einschließlich Flurstück Nr. 4525/1

Zu Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planänderung

Im Zusammenhang mit der Festsetzung "Zahl der Wohnungen je Wohngebäude max. drei" wird festgestellt, daß bereits bestehende Gebäude mit mehr als drei Wohnungen Bestandsschutz in der genehmigten Form genießen.

Aschaffenburg, 27.10.1989
- Stadtplanungsamt-

