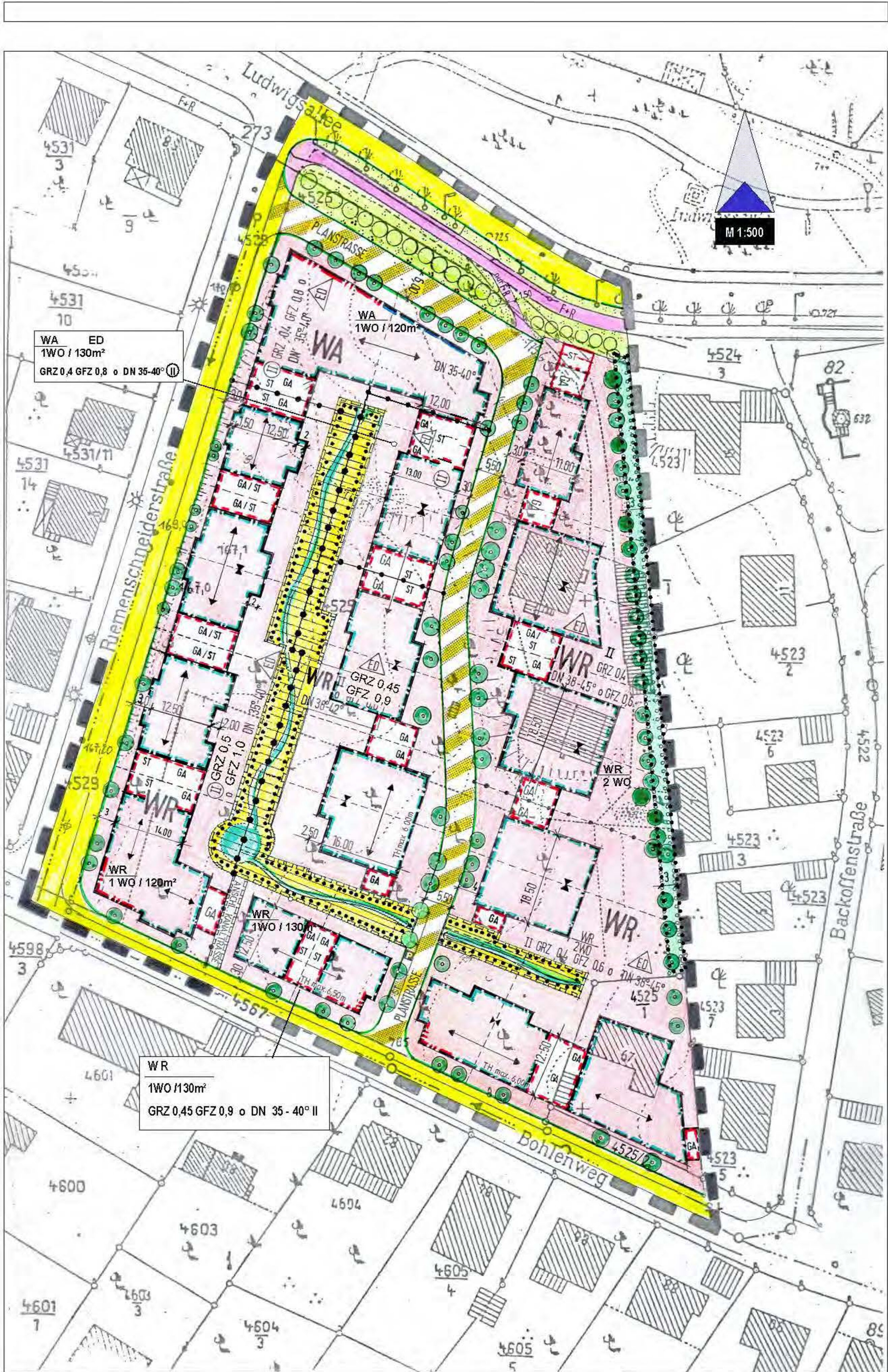




Verfahrensvermerke

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-I), 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, 20.12.2000  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.12.1989 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ludwigsallee, Schongauerstraße, Kührhgraben und Riemenschneiderstraße (Nr. 3/4) im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 4525 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.04. und 21.04.1990 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 28.03.1994 bis 18.04.1994 stattgefunden. Außerdem sind Bürgeranhörungen am 13.04.1994 und nochmals am 26.05.1998 erfolgt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.2000 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 17.08.1999 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 14.09.2000.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 26.09.2000 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2000 bis 24.11.2000 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2000 die Bebauungsplanänderung vom 26.09.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 26.09.2000 gebilligt.

Aschaffenburg, 20.12.2000  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 22.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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, 05.01.2001  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO  
ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- z.B. 2 WO** höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude
- z.B. 1WO/120m²** in diesem Bereich ist je vollständig vorhandener 120m² Grundstücksfläche max. 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. GFZ 0,8** Geschöflächenzahl (GFZ)
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoss werden darf.
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoss werden darf.
- z.B. TH-max: 3,50m** Maximale Trauthöhe über der Gehweghinterkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- Baugrenze**
- Baulinie**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)**
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:**  
Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-
- F+R** Rad- und Fußwege
- p** Öffentliche Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie**

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- zu pflanzende Bäume**
- zu erhaltende Bäume:**  
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung mit einzu-beziehen und nach Möglichkeit zu erhalten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belastende Fläche**
- Grenze unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb des Baugebietes**
- ST** Stellplätze
- GA** Garagen
- zwingende Grenzbebauung**
- z.B. DN 38° - 45°** Zulässige Dachneigung als Mindest- u. Höchstmaß für Satteldach
- Firstrichtung:** bei Einzelhäusern = Richtung des Hauptfirstes

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Höhenlinie**
- Flurstücksnummer**
- bestehende Hauptgebäude**
- bestehende Nebengebäude**
- Wasserlauf mit "Sammelbecken / Versickerungsmulde" für Regenwasser (Dachentwässerung)**
- Böschungen**
- Maßangaben in Meter**

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

**Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen errichtet werden.

**Stellplätze**  
Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Stellplätze und Garagen angelegt werden.

**Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Geschöfläche kann gemäß § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

STADT ASCHAFFENBURG



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Pflanzungen auf privaten Flächen:**  
Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 mittelkröniger Laubbaum, davon mindestens 1 Baum im Vorgarten, sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden. Thuja sind als Abpflanzungen nicht zugelassen

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

**Dächer / Dachneigung**  
Abweichend können andere Dachneigungen und Dachformen zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren, Wintergärten etc.) dies erfordern. Das Straßen- und Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Doppelhäuser und Grenzgaragen sind mit einheitlicher Dachneigung und Dachfarbe auszuführen. Dachformen wie Krüppelwalme oder Schopfwalme sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt max 80 cm.

**Abstandsflächenregelung:**  
Artikel 6 Abs.4 und 5 der BayBO sind anzuwenden.

Hinweise

**Bodenfunde:**  
Für (bei Erdarbeiten) auftretende Funde besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Abs.1 des Denkmalschutzgesetzes. Die aufgefundenen Gegenstände von Bodendenkmalen sind am Fundort gemäß Art.8 Abs.2 unverändert zu belassen.

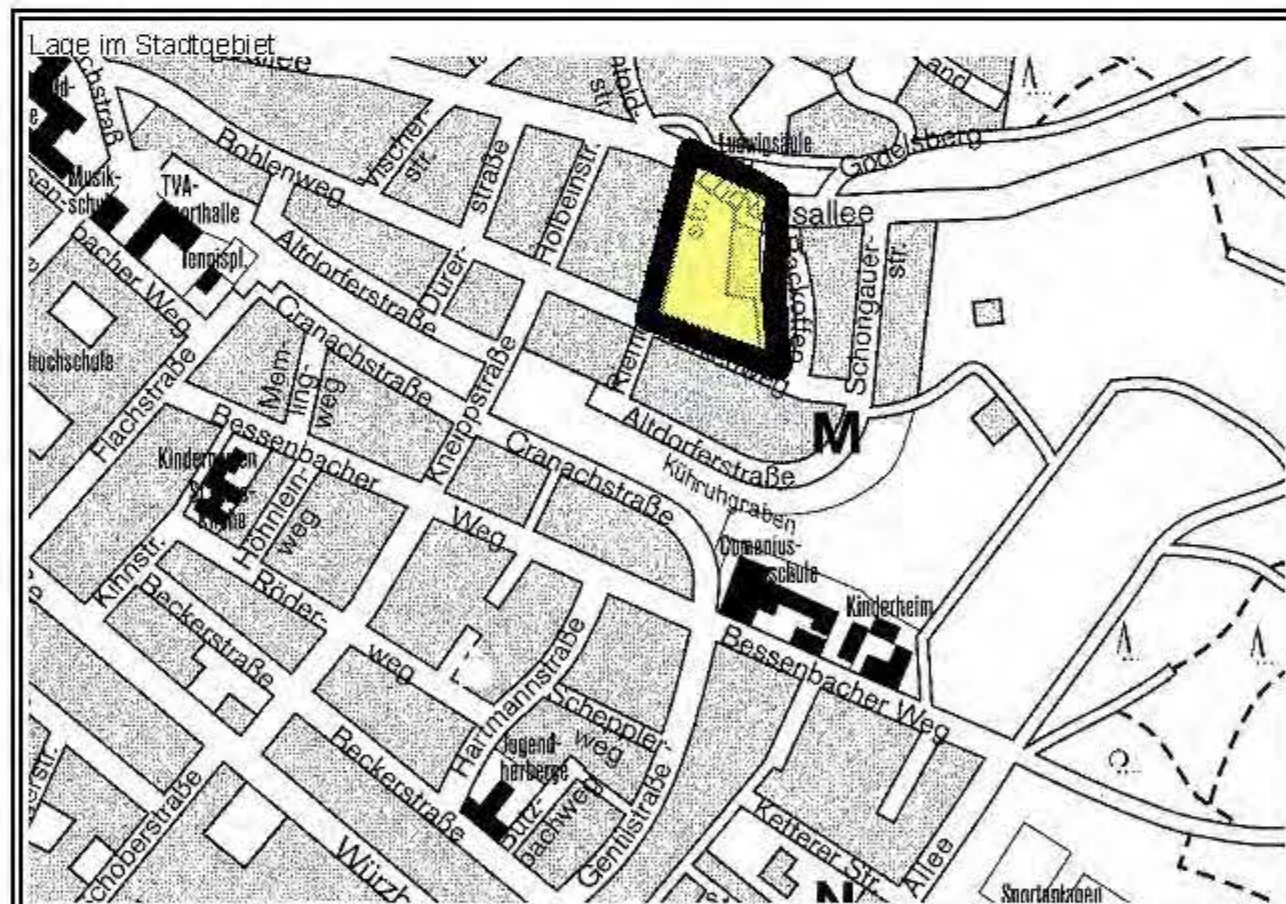
Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- und vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Nachrichtliche Übernahme:

Für die Versickerung von Niederschlagswasser über Anlagen in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen, sofern die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht anwendbar sind.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für Neubauten entlang der Ludwigsallee

Wohnungen - insbesondere Schlaf- und Aufenthaltsräume - sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Ludwigsallee liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.



| STADT ASCHAFFENBURG                                                                                                                                                         |          |                          |         |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|---------|--------|
| Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ludwigsallee, Schongauerstraße, Kührhgraben und Riemenschneiderstraße im Bereich des Grundstückes Flurstück - Nr. 4525 |          |                          |         |        |
| Baureferat                                                                                                                                                                  |          | Stadtplanungsamt         |         |        |
| Martens                                                                                                                                                                     |          | Keller                   |         |        |
| Sachbearbeiter                                                                                                                                                              | Datum    | Geändert                 | Maßstab | B-Plan |
| Heller                                                                                                                                                                      | 14.02.94 | 17.08.1999<br>26.09.2000 | 1:500   | 3/4    |

## BEGRÜNDUNG

**zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ludwigsallee, Schongauerstraße, Kühruhgraben und Riemenschneiderstraße (Nr. 3/4) im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 4525, Gemarkung Aschaffenburg**

### 1. Planungsanlass

Die Erbengemeinschaft o. g. Flurstücksnummer beabsichtigt, das ungenutzte Grundstück als Wohnbauland zu nutzen und beantragt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche inmitten einer Wohnbebauung festsetzt.

### 2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst mit der o. g. einheitlichen Gebietsfläche in guter Wohnlage am östlichen Stadtrand einen Teilbereich im nordwestlichen Abschnitt des aktuellen rechtsgültigen Bebauungsplanes (Nr. 3/4 für das Gebiet zwischen Ludwigsallee, Schongauerstraße, Kühruhgraben, und Riemenschneiderstraße).

Die nördlich das Gebiet abgrenzende Straße „Ludwigsallee“ liegt nicht mehr im Plangebiet, eine unmittelbare Erschließung von dort aus ist nicht vorgesehen.

Einbezogen sind dagegen zu einem Teil die Riemenschneiderstraße im Westen und der Bohlenweg im Süden des Plangebietes, die als Erschließungsstraße die Fläche begrenzen und von dort aus die Versorgung des zu überplanenden Areals gewährleisten. Der Geltungsbereich des Änderungsplanes endet im Osten an den bestehenden Wohnbauflächen, die im bisherigen Bebauungsplan als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt wurden und von der Änderung nicht mehr betroffen sind.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche festsetzt. Im Süden und Osten enthält der Bebauungsplan die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ für Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise und eine zul. GFZ von 0,6.

Westlich der Riemenschneiderstraße existiert für die Umgebung kein Bebauungsplan, eine Gebietsqualifizierung erfolgt nach § 34 BauGB. Der Bereich entspricht einem reinen Wohngebiet.

#### 4. Städtebauliche Situation und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Aschaffenburg in der Vorbergzone des Spessarts und ist topographisch bewegt. Von Nordosten nach Südwesten besteht ein Gefälle von ca. 6 m. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,7 km Luftlinie.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Ludwigsallee, die Bestandteil des innerstädtischen Hauptstraßennetzes ist. Die Ludwigsallee führt direkt zur Innenstadt und verbindet diese mit dem Klinikum und der Gemeinde Haibach. Die Ludwigsallee ist auch Verkehrsstraße für den innerstädtischen und den regionalen Busverkehr. Wegen der vorhandenen Topografie (Geländesprung) und der Verkehrsbelastung empfiehlt es sich nicht, das Planungsgebiet direkt an die Ludwigsallee anzuschließen. Hierfür sind die beiden das Gebiet einrahmenden Quartiersstraßen besser geeignet. Sie sind als äußere Erschließung größtenteils vorhanden, bedürfen jedoch noch entlang des Gebiets der baulichen Ergänzung. Insofern ist die äußere Erschließung des Planungsgebiets gegeben. Dies gilt auch für die Ver- und Entsorgungsleitungen, wobei die Kanäle im Abstrom zu ertüchtigen sind. Alle anderen Medien können problemlos in das Gebiet hinein verlängert werden.

Das Planungsgebiet ist heute, abgesehen von einem leer stehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplex, unbebaut. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden nur noch extensiv als Wiese bewirtschaftet. Auf ihnen befindet sich außerdem ein geringer Streuobstbestand. Erhaltenswerte Vegetation ist daher nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Dies gilt auch für die auf das Hofgebäude zuführende Lindenallee, deren ökologische Wertigkeit nicht sehr hoch ist. Die Bäume haben mangels Pflege und wegen fehlerhaften Schnitts keine hohe Lebenserwartung mehr und stellen auch wegen ihres Habitus kein landschaftsbildprägendes Element dar. Für die Überplanung ist daher aus dem Vegetationsbestand keine besondere Bindung abzuleiten. Dies gilt auch für den vorhandenen Gebäudebestand, der sowohl hinsichtlich seiner Gestaltsqualität als auch hinsichtlich des Bauzustandes keinen Schutzcharakter genießt.

Die Umgebungsnutzung des Planungsgebiets kann als typisches Einfamilienhausgebiet beschrieben werden mit unterschiedlichen Baumassen, unterschiedlichen Gebäudestellungen und unterschiedlicher Höhenentwicklung. Zur Ludwigsallee hin, der zentralen Erschließungsachse des gesamten Stadtteils, ist eine zunehmende „Verdichtung“ zu erkennen, die sich insbesondere in der Geschossigkeit bemerkbar macht. Die Ludwigsallee selbst ist als Allee mit gestalteten Seitenbereichen und ausgeprägten Vorgärten ausgebaut. Es herrscht eine zweigeschossige Bauweise mit Wohngebäuden in offener Bauweise vor. Die Allee ist als auf die Ludwigssäule (nördlich des Planungsgebiets gelegen) ausgerichtete Sichtachse ausgebildet und etwa 600 m lang. Das Planungsgebiet liegt zwar unmittelbar angrenzend an der Allee, hat aber wegen des Niveausprungs zur Straße keine gestalterische Beziehung zu ihr. Insofern empfiehlt sich für eine Überplanung des Gebiets – wie östlich bereits vorhanden – eine abgesetzte Bebauung „unabhängig“ von der prägenden Bebauung der Ludwigsallee.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Der Baugrund und die hydrologischen Verhältnisse lassen keine Schwierigkeiten erwarten, im Rahmen der Erschließungsplanung sind hierfür jedoch gesonderte Untersuchungen zu empfehlen.

#### 5. Städtebauliche Ziele

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden und in Dichte und Baugestalt den Charakter der Umgebung aufnehmen. Die Bebauung soll sich – auch aus Immissionsschutzgründen – etwas von der Ludwigsallee absetzen. Die vorgesehene intensive Durchgrünung soll zusammenhängend wirkende Grünbereiche entstehen lassen, in denen ein ökologisches Entwässerungskonzept für die Neubebauung untergebracht werden kann. Das unverschmutzte Regenwasser soll im Trennsystem direkt in den nur etwa 150 m entfernt verlaufenden Kühlturmgraben, der im Sommer häufig unter Wassermangel leidet, abgeleitet werden.

## **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Wegen der Verkehrsbelastung der Ludwigsallee (Prognosewert für das Jahr bis 2010: 7994 Kfz/24h) werden für den kleinen Teilbereich (vorderste Bauzeile entlang der Ludwigsallee ) im Norden des Plangebietes den Empfehlungen der Immissionsschutzbehörde entsprochen und „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Mit der Gebietseinstufung „Reines Wohngebiet“ wird dagegen für den rückwärtigen Bereich die Festsetzung, wie sie im Bebauungsplan für die Nachbarbebauung ausgewiesen und vom Gebietscharakter auch anzutreffen ist, analog übernommen.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan den Ausschluss von Gaststätten und Beherbergungsbetrieben, um störende Verkehrsbelastungen auf der Zufahrtsstraße zu vermeiden.

## **5.2. Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke**

GRZ / GFZ-Werte sind je nach Gebietslage und Entwicklungsmöglichkeit von Gebäuden unterschiedlich geregelt, sie bewegen sich im Rahmen der vorhandenen Werte der unmittelbaren Nachbarbebauung.

Diese Ausnutzungsziffern sind - anders als im Bebauungsplangebiet im Bereich Backoffenstraße - an andere Gesetzesvorgaben gebunden und somit nicht direkt zu vergleichen.

Die überbaubare Fläche wurde zur Verhinderung einer flächenhaften Bebauung kleiner als im benachbarten Bebauungsplangebiet gefasst. Im Vergleich sind dort wesentlich größere Baufenster für noch größere Baugrundstücksflächen festgesetzt, die insgesamt auch ohne Wohnungsbeschränkung intensivst bebaut werden können.

Im Bebauungsplan werden durch die Baugrenzen gebietsspezifisch ausreichend große Baufensterflächen (Bautiefe max. 12,50 m) bestimmt, sodass für den Neubau von Einzel- oder Doppelhäusern, wie festgesetzt, genügend Spielraum zur Verfügung steht.

Um einen überdimensionalen Bauzeilencharakter im Straßenverlauf zu vermeiden, werden in einzelnen Abschnitten Unterbrechungen der Baufenster vorgegeben. Die maximale Gebäudebreite wird damit bis auf max. 20,00 m beschränkt.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen wurde über eine Regelung so definiert, dass in einem Bereich A je vollständig vorhandener 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 1 Wohnung, in einem Bereich B je vollständig vorhandener 130 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 1 Wohnung zulässig ist. Je nach Grundstücksparzellierung könnten sich demnach max. 2 - 3 Wohneinheiten ergeben. Im östlichen Gebietsteil sind nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Diese Regelung hat das Ziel, den Charakter des Quartiers als Bereich für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erhalten.

Um die Bauflucht der vorhandenen Häuserzeilen in der vorderen Bauflucht entlang der Ludwigsallee im Ortsbild aufzunehmen, sind die ausgewiesenen Baufensterflächen unter gestalterischen Gesichtspunkten einheitlich im Gesamtverlauf der Ludwigsallee entwickelt. Durch die vorgegebenen Baulinien an den jeweiligen Straßeneinmündungen wird die Blockrandstruktur der Umgebung auch für das Plangebiet übernommen.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, um räumlich eine aufgelockerte Gebietsstruktur mit durchgrüntem Bereich zum vorhandenen Umgebungsscharakter zu erhalten. Die gegliederten Baufensterflächen bestimmen damit die Aufteilung und damit die Lage bzw. Größe der zu erwartenden Wohngebäude.

Um ein städtebauliches Gesamtbild des östlichen Stadtrandes zu erreichen, wurden für die Dachform (Satteldach) und Dachneigung (38° - 45°), Traufhöhen ( bis max. 6,50 m), die aus der näheren Umgebung abzuleiten sind, entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Gebäude sind mit der Hauptfächstrichtung parallel zur Straße „traufständig“ zu entwickeln.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren, Wintergärten...etc.) dies erfordern und dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich eine „Vergünstigung“ eingeführt, um die Durchgrünung zu unterstützen.

Demnach kann die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

### **5.3 Sonstige Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücke**

Ein durchgehender Pflanzstreifen (Grüninsel) mit Entwässerungsmulde zwischen den Hauszeilen reduziert die versiegelten Bauflächen und gewährleistet einen intensiven ökologischen Ausgleich. Ein weiterer 3,0 m breiter Pflanzstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist auf eine Länge von ca. 25,00 m und 3,00 m Breite neu anzulegen und von jeder Bebauung frei zu halten. Dort sind erhaltenswerte Bäume festgesetzt, sowie eine intensive Baumneubepflanzung vorgesehen.

Für die Vorgartenzonen sind planungsrechtlich zusätzliche Neubepflanzungen gefordert. Außerdem ist, um eine begrünte und gestalterisch aufgewertete Vorgartenzone und keine großen versiegelten Erschließungsflächen zu erhalten, festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, nur innerhalb von Baugrenzen oder der Flächen für Garagen bzw. Stellplätze errichtet werden dürfen.

Zwischen den Hauszeilen im Plangebiet soll sich ein zusammenhängender grüner Baum- und Pflanzstreifen als „Grüninsel“ mit „Wasserlauf“ entwickeln und sich durch das Gelände hangabwärts ziehen können, um schließlich in einer Versickerungsmulde zu enden. Gespeist wird dieser leicht vertiefte Graben mit Rigolensystemwirkung durch Niederschlagswasser, um so eine natürliche Versickerung und einen verzögerten Abfluß sicherzustellen. Im Retentionsraum („Sammelbecken“) wird das Regenwasser zur Verdunstung im natürlichen Kreislauf gesammelt. Überschüssiges Regenwasser wird dem öffentlichen Kanal im Bohlenweg zugeleitet, was durch den Bebauungsplan auch gesichert ist.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen und durchzuführen, sofern die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht anwendbar sind. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan übernommen.

## **6. Regelungen für Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die beiden vorhandenen Wohnstraßen „Bohlenweg und Riemenschneiderstraße“ erschlossen. Die im Gebietsinneren notwendige Straßenverkehrsfläche wird als Wohnstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebildet, da kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist und ein schnelles Durchfahren verhindert werden soll.

Zur überörtlichen Erschließungsstraße „Ludwigsallee“, die zum Plangebiet auch bis zu ca. 2,00 m höher liegt, soll lediglich eine Fuß- und Radwege-Verbindung bestehen, aber aus verkehrstechnischen Gründen keine Anbindung möglich sein.

Somit braucht das starke Gefälle zur höher gelegenen Ludwigsallee nicht auf kurzem Teilabschnitt überwunden zu werden. Eine dadurch gegebene Unübersichtlichkeit von zu- und abfahrendem Gebietsverkehr auf die Ludwigsallee, die in diesem Bereich zusätzlich ansteigt und eine Kurve zeigt, entfällt. Die Überschneidung eines evtl. Einmündungsverkehrs zum vorhandenen Fuß- und Radweg im Kurvenbereich der Ludwigsallee ist ebenfalls vermieden.

## 7. Schallimmissionen und Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für Neubauten entlang der Ludwigsallee erfolgt im Bebauungsplan für die WA-Gebiete (allgemeines Wohngebiet) der Hinweis, daß Wohnungen – insbesondere Schlaf- und Aufenthaltsräume – in Lage und Orientierung so auszuführen sind, daß sie im Schallschatten der Ludwigsallee liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.

Mit der vorderen zweigeschossig zwingenden Bauzeile ist eine Lärmabschirmung zur Ludwigsallee für die rückwärtige Wohnbebauung eingeplant.

## 8. Städtebauliche und statistische Werte

|                                                               |   |     |                      |
|---------------------------------------------------------------|---|-----|----------------------|
| Bruttobauland                                                 | = | ca. | 1,5 ha               |
| öffentliche Straßen / Wege / Grünflächen                      | = | ca. | 1.428 m <sup>2</sup> |
| Fläche für Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser | = | ca. | 1.890 m <sup>2</sup> |

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

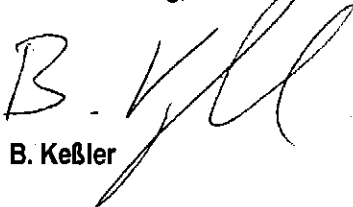
Es ist keine Baulandumlegung erforderlich, da sich die gesamte Grundstücksfläche im Eigentum einer Erbgemeinschaft befindet und eine spätere Parzellierung nach deren Bedarf auf der Grundlage des Bebauungsplanes vorgenommen werden kann.

Die Eigentümer haben sich in einem bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrag verpflichtet, die notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unentgeltlich an die Stadt Aschaffenburg abzutreten.

## 10. Überschlägige Ermittlung der Kosten für die Innere Erschließung

Durch den mittlerweile zustande gekommenen Erschließungsvertrag verpflichten sich die Eigentümer, die Erschließungsmaßnahmen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten – einschließlich sonstiger Nebenkosten z.B. für Planungs-, Gutachter-, Gerichts-, Notar-, Vermessungskosten...) - durchzuführen.

Aschaffenburg, 26.09.2000

  
B. Keßler

  
F.-J. Heller