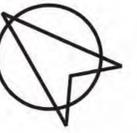


▲ Modellstudie ehem. US-Allen-Park / Ready-Kaserne

Vereinf. Änderung durch BPl 04/01b, in Kraft getreten am 06.06.2008



- Festsetzungen für den geplanten Neubau a.d. Eckgrundstück Sälzerweg/Steubenstraße**
- Vorgeschlagenes Baufenster mit
 - Baugrenzen
 - Gebietsabgrenzung für untersch. Nutzungen
 - MI = Mischgebietsnutzung
 - O = offene Bauweise
 - II - III = Vollgeschoss
 - PD = Pultdach bis max. Dachneigung 27° und
 - SD = Satteldach bis max. 38° zulässig
 - GRZ 0,4 = Grundflächenzahl
 - GFZ 1,2 = Geschosflächenzahl

Planungsziele für die Wohnbauflächen

Für den sanierten, dreigeschossigen Altbau (mit ausgebautem Dachgeschoss) erfolgte für die vorgesehene Wohnnutzung (Eigentumswohnungen) eine entsprechende Baugenehmigung nach § 34 BauGB. Ein nicht mehr überbaubarer Flächenanteil (Hausgriff) wurde in Form von Hausgärten den Wohngebäuden unmittelbar vorgelagert. Die neu arrondierten Bauflächen (A) a. d. Steubenstraße sind nur für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Im Bereich von genehmigten Carport-/Stellplatzanlagen und den privaten Erschließungsflächen sollen außer der „Torhausituation“ (Fahrräder / Müllhaus) keine weiteren Nebenanlagen zulässig sein.

Festsetzungen für Hausgärten (A- Flächen)

- Grundfläche der Nebenanlage (Garten-/ Gerätehaus) - bis ca. 200m² Hausgärtengröße ist eine Nebenanlage bis zu 6m² Grundfläche an der Nachbargrenze zulässig. - für Hausgärten mit einer Größe über 200m² ist eine Nebenanlage (Garten-/ Gerätehaus) bis zu 10m² Grundfläche an der Nachbargrenze zulässig; zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 17°; im Falle der Grenzbebauung muss diese einheitlich im Verlauf und ohne Höhenversatz ausgeführt werden.
- Für die Grenzbebauung von o.g. Nebenanlagen gilt weiterhin: Farbe / Material der Außenverkleidung und der Dachdeckung muss einheitlich ausgeführt werden.
- In der Regel sollen Doppelhäuser entstehen; ausnahmsweise ist die freistehende Bauweise möglich, wenn ein Mindestabstand von 3,00m zu den Grundstücksgrenzen und mind. 7,00m zum Wohngebäude eingehalten werden kann.

Zulassung und Regelung von Garten-/Gerätehäusern innerhalb von Bauflächen (A)

Es kam sehr schnell seitens der neuen Eigentümer der Wunsch auf, die teilweise sehr großzügigen Hausgärten auch mit einer Nebenanlage in Form eines Garten- oder Gerätehauses zu bebauen, was zunächst über Grunddienstbarkeiten vertraglich ausgeschlossen wurde. Ein „wildes Durcheinander“ und evtl. Nachbarstreit sollten dadurch vermieden werden. Mit dem Instrument des vorliegenden Bebauungskonzeptes wird nun ein Vorschlag angeboten, der in geordneter Art und Weise, sowie nach gemeinsamer Absprache unter den Eigentümern Standorte und Baumassen für Garten-/ Gerätehäuser ermöglichen soll.

Festsetzungen für rückwärtige Gärten (B- Flächen)

Die verbleibenden Freiräume im Gebietsinneren sollen Grünflächen sein, die mit Fußwege untereinander verbunden sind. Dadurch werden eine großzügige Transparenz der gesamten Wohnanlage und kurze Wegeverbindungen erhalten.

Die Regelung von Garten-/Gerätehäusern innerhalb der neu parzellierten Gartenflächen (B) in rückwärtiger Lage im Gebietsinneren soll im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt werden:

- Grundfläche der geplanten Nebenanlage (Garten-/ Gerätehaus) - bis ca. 200m² Gartengröße ist eine Nebenanlage bis zu 10m² Grundfläche an der Nachbargrenze zulässig. - für Gärten mit einer Größe über 200m² ist eine Nebenanlage bis zu 12m² Grundfläche an bis zu zwei Nachbargrenzen oder freistehend zulässig; zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 17°; im Falle der Grenzbebauung muss diese einheitlich im Verlauf und ohne Höhenversatz ausgeführt werden;
- Für die Grenzbebauung gilt weiterhin: Farbe / Material der Außenverkleidung und der Dachdeckung muss einheitlich ausgeführt werden;
- In der Regel gilt die beidseitige Grenzbebauung nach vorgeschlagenem Bebauungskonzept; ausnahmsweise ist die freistehende Bauweise nach Absprache mit der Bauaufsicht / dem Stadtplanungsamt möglich. Ein Mindestabstand von 3,00m zu den Grundstücksgrenzen und mind. 7,00m zum Wohngebäude ist in diesem Fall einzuhalten.

- Legende:**
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr.4/2
 - Steubenstraße / Gehsteig alt
 - H i n w e i s für mind. Schutzabstand je 2,50 m von der GAS Leitungsachse! Der exakte Leitungsverlauf ist mit den zuständigen Behörden (Stadtwerke / Aschaffener Versorgungs GmbH) abzustimmen!
 - geplante Stellplatzanlage / öffentlich
 - vorh. Lampenstandort
 - vorh. Carport
 - geplante öffentliche Wegefläche
 - neuer Baumstandort mit Pflanzbeet
 - Gebäudebestand (Wohnnutzung)
 - vorh. „Torhausituation“ /Fahrräder/Wertstoffe

geplanter, möglicher Standort für ein „Garten-/ Gerätehaus“ im Baufenster
(die Darstellung ist nur eine Systemangabe, siehe hierzu o.g. Regelungen)
Achtung! Der endgültige Gartenhaus- Standort oder ähnliche Vorhaben sind mit den Stadtwerken wegen der vorh. Gas- oder Elektroleitungsstrassen und dem erforderlichen Mindestabstand abzustimmen! Der exakte Verlauf von vorh. Leitungen ist eigenverantwortlich vor jeder Baummaßnahme zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Siehe auch o.g. H i n w e i s für Bereiche „Schutzzone für vorh. GAS-Leitungen“ - private rechtliche Regelung!

geplanter Neubau auf unbauter Ergänzungsfäche „Ecksituation Steubenstraße / Sälzerweg“
(siehe hierzu o.g. Festsetzungen)

WA
Gebietsnutzung: Allgemeines Wohngebiet

Textliche Ergänzungen erfolgen im Bebauungsplanentwurf nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 26.03. bis 06.05.2001 stattfand:

- Eine Grundwasseranwendung aus eigenen Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- Für Einzelnutzungen auf allen Freiflächen im Plangebiet ist eine max. Höhe von 1,25 m (Gesamtgestüklungshöhe) an allen Grundstücksgrenzen zulässig. Die endgültige Ausführung erfolgt nur nach gemeinsamer Absprache mit dem Bauaufsichtsamt / Stadtplanungsamt, um eine einheitliche Gestaltung (Höhe/Material/Form/Farbe) der Einfriedungen für größere Freizeite zu erhalten. Zugelassen sind Maschendraht- oder Maschendrahtgitterzäune, die mit heimischen Pflanzen / Büschen intensiv zu hinterpflanzen sind.
- Außer Garten-/Gerätehäuser sind keine weiteren Nebengebäude auf den Wohnbau-/Gartenflächen zugelassen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.02.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BGBl. S. 453, 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 26.03.2000 (GVBl. S. 136), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 05.12.2001
STADT ASCHAFFENBURG

[Signature]
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfs in der Zeit vom 02.08.2001 bis 23.04.2001 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2001 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 07.02.2001 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt; Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 06.05.2001.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.02.2001 wurde mit Begründungsentwurf vom 07.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2001 bis 19.10.2001 öffentlich ausliegt.

Aschaffenburg, 05.12.2001
STADT ASCHAFFENBURG

[Signature]
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 27.12.2001 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, Pöhlstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedem Amtsinhalt Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem 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, 27.12.2001
STADT ASCHAFFENBURG

[Signature]
Oberbürgermeister

Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan für das Gebiet „Nordöstlich der Steubenstraße“ zwischen Steubenstraße, Sälzerweg, geplanter Straße und der Bebauung entlang der Steubenstraße (ausschließlich) - Nr.4/2

LAGEPLAN M 1: 1000

Baufereferat : *[Signature]* Stadtplanungsamt : *[Signature]*

D. Martens B. Keßler

Sachbearb. : F.-J. Heller
Stadtplanungsamt - 07.Februar 2001



bedingtes Parken in der Steubenstraße erschwert den PKW-PKW-Begehrungsverkehr und provoziert Konfliktsituationen

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -
6/61 - hel

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan für das Gebiet „Nordöstlich der Steubenstraße“ zwischen Steubenstraße, Sälzerweg, geplanter Straße und der Bebauung entlang der Steubenstraße (einschließlich) Nr.4/2

1. Planungsanlaß

Die Umnutzung der ehemaligen US-Fläche „Allen-Park“ an der Steubenstraße ist mit der neuen Wohnfunktion „Schweinheimer Gärten“ nahezu abgeschlossen. Es befinden sich in den neun vorhandenen ehem. US-Wohngebäuden 217 Eigentumswohnungen, denen Hausgärten, öffentliche Grün- und Stellplatzflächen zugeordnet wurden.

Für den dreigeschossigen Altbestand erfolgte für die Durchführung von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB. Im Vorfeld wurden bei der Veräußerung von neugebildetem Wohnungseigentum bereits privatrechtliche Regelungen getroffen, um städtebauliche Planungsziele zu gewährleisten.

Nachdem der Wunsch der neuen Eigentümer nach dem Bau von Nebenanlagen geäußert und der neuentstandene Parkdruck sehr groß wurde, soll mit dem Instrument des Bebauungsplanes Voraussetzungen für eine ungestörte Entwicklung getroffen werden.

Im Zusammenhang mit der großen Zahl an neuentstandener Wohnungen erhöhte sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, obwohl bereits im Plangebiet 217 private Stellplätze geschaffen wurden. Auch der Buslinienverkehr ist im Begegnungsfall „LKW-Bus“ aufgrund der beidseitigen Längsparker in der Steubenstraße sehr problematisch. Zur Wahrung des guten Umfeldes soll die entstandene Wohnqualität und die dazugehörigen Freiräume mit einem Bebauungsplanverfahren langfristig für Rechtsnachfolger und Nachbarschaft gesichert werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan grenzt mit seiner einheitlichen Gebietsfläche im Nordosten unmittelbar an das ehemalige US-Areal Ready-Kaserne. Den Geltungsbereich im Südosten definieren der Wohnbestand, im Südwesten die Steubenstraße und im Nordwesten der Sälzerweg; sie liegen außerhalb des Plangebietes.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist für Wohnbauflächen dargestellt.

Für den unmittelbar angrenzenden Gebietsteil Ready-Kaserne, der sich größtenteils verlassen und noch vernachlässigt zeigt, weil noch keine konkreten Nutzungen angesiedelt werden konnten, gibt es derzeit noch kein Planungsrecht. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan für

Misch- und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Umsetzung in Bebauungspläne ist noch in Bearbeitung.

Südwestlich des Plangebietes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr.3/5), der in unmittelbarer Nachbarschaft MI-Gebiet mit bis zu dreigeschossiger, geschlossener Bauweise und einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 festsetzt. Auf diesen angrenzenden Grundstücksflächen bestehen dementsprechende Wohngebäude.

Für die gegenüberliegenden Wohnlagen westlich der Steubenstraße und nördlich des Sälzerweges, die durch den zweigeschossigen Wohnhausbestand geprägt sind, gibt es keine Bebauungspläne. Eine Gebietseinstufung erfolgt nach BauGB §34 mit einer Einstufung WA (allgemeines Wohngebiet) entlang des Sälzerweges – bis auf die Ecksituation „Tankstelle am Sälzerweg“- und MI (Mischgebiet) für Randlage (Wohn- / Gastättennutzung) am Sälzerweg.

4. Städtebauliche Situation und Bewertung

Das Planungsgebiet mit ca. 5ha Größe liegt im Südosten der Stadt Aschaffenburg inmitten des bebauten Ortsteiles Schweinheim. Das Gelände ist topographisch kaum bewegt. Es zeigt in Nord-/ Südrichtung anfangs leichtes Gefälle bis ca. 1,00m, im Bereich der Gebäude Nr.696 bis 699 danach einen Anstieg bis ca. 1,60 m nach Südosten und liegt um ca 2,00-3,00m tiefer als das weitgehendst ebene Areal der ehemaligen US-Ready-Kaserne im Osten.

Das Planungsgebiet grenzt direkt im Südwesten an die Steubenstraße und im Nordwesten an den Sälzerweg an. Der Sälzerweg ist Bestandteil des innerstädtischen Hauptstraßennetzes und in beiden Straßen laufen Buslinien.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 2,5 km Luftlinie.

Die Umgebungsnutzung kann als typisches Ein- und Mehrfamilien-Wohngebiet bezeichnet werden.

Der vorhandene, ehemalige US-Gebäudebestand hat nach den durchgeführten Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen den Kasernencharakter vollständig verloren; das gesamte Gebiet wurde dadurch deutlich aufgewertet.

Die im Plangebiet und um die mehrgeschossigen „Blockbauten“ großzügig entwickelten Grünflächen vermitteln den Anwohnern „angenehmen Abstand untereinander“ und gewähren einen besonderen Wohn-/Freizeitwert.

5. Städtebauliche Ziele und Einzelfestsetzungen

Die einheitliche Grundstücksfläche „Allen-Park“, die nach Aufgabe der US-Armee in den letzten Monaten in Privateigentum übergeführt wurde, konnte in Absprache mit dem dort tätigen Wohnungsbauunternehmen (Fa. Angele) nach städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten aufgeteilt werden.

Der Bebauungsplan schafft kein neues Bauland, sondern regelt nur die Freiraumsituation der bestehenden Siedlungslage und unterbindet gleichzeitig eine weitere Nachverdichtung der Wohnsituation.

Die neun fächerartig gestaffelten Blockbauten (der ehemaligen US-Wohnungen) erhalten ihre klare Struktur im Zusammenspiel mit den großzügigen, parkartigen Grünzonen.

Lediglich auf dem kleinen, verbleibenden Grundstücksteil an der Ecksituation Sälzerweg / Steubenstraße sind Baufensterflächen für eine mind. zweigeschossige bis dreigeschossige Randbebauung gefordert, die das Areal baulich zum Straßenraum hin abschließen. Damit

wird die vorgegebene Baustruktur auch im nördlichen Bereich geprägt und wirkt als Einleittungspunkt zum gesamten Wohnpark „Schweinheimer Gärten“.

Die Problematik für den hohen Parkdruck, der verstärkt mit dem Neubezug der Wohnungen im gesamten Wohnquartier im Straßenraum entstand, ist ebenfalls durch die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen entlang der Steubenstraße in Senkrechtaufstellung zu lösen.

Nach städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten wurden daher folgende Regelungen im Bebauungsplanentwurf getroffen:

A. Bauflächen für Wohnungsbau (z.B. mit unmittelbar zugeordneten Hausgärten / Müllhausstandorten / STP-Anlage...)

Die neu arrondierten Bauflächen (A) a.d. Steubenstraße bleiben für eine Wohnnutzung erhalten. Für den dreigeschossigen Wohnbestand werden im Bebauungsplan keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Der nicht mehr überbaubare Flächenanteil (Hausumgriff) wurde in Form von Hausgärten den Wohngebäuden unmittelbar vorgelagert und jeweils den Erdgeschoß - Wohnungen zugeteilt.

Auch im Bereich von bereits genehmigten Carport-/ Stellplatzanlagen und den privaten Erschließungsflächen sollen außer der „Torhaussituation“ (Fahrräder /Müllhaus) keine weiteren Nebenanlagen zulässig sein.

Dem Wunsch der neuen Eigentümer jedoch nachkommend, die teilweise sehr großzügigen Hausgärten auch mit einer Nebenanlage in Form eines Garten- oder Gerätehauses zu bebauen, soll folgende Regelung gelten.

Auf den jeweiligen Hausgartenflächen ist vorgesehen:

- a) Grundfläche der Nebenanlage (Garten-/ Gerätehaus):
bis ca. 200m² Hausgartengröße ist eine Nebenanlage **bis zu 6m²** Grundfläche an der Nachbargrenze zulässig,
für Hausgärten mit einer Größe **über 200m²** ist eine Nebenanlage (Garten- / Gerätehaus) **bis zu 10m²** Grundfläche an der Nachbargrenze zulässig;
- b) zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis **max. 17°**; im Falle der Grenzbebauung muss diese einheitlich im Verlauf und ohne Höhenversatz ausgeführt werden.
- c) Für die Grenzbebauung von o.g. Nebenanlagen gilt weiterhin: Farbe / Material der Außenverkleidung und der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.
- d) In der Regel sollen Doppelhäuser entstehen; ausnahmsweise ist die freistehende Bauweise möglich, wenn ein Mindestabstand von **3,00m** zu den Grundstücksgrenzen und **mind. 7,00m** zum Wohngebäude eingehalten werden kann.

B. Rückwärtige, private Gärten mit privaten Erschließungsflächen im Gebietsinneren:

Die bestehenden, wertvollen Freiräume im Gebietsinneren bleiben Grünflächen, die mit Fußwegen untereinander verbunden sind. Dadurch werden eine großzügige Transparenz der gesamten Wohnanlage und kurze Wegeverbindungen erhalten.

Die Regelung von Garten-/Gerätehäusern innerhalb der neu parzellierten **Gartenflächen (B)** in rückwärtiger Lage im Gebietsinneren soll im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt werden:

- a) Grundfläche der geplanten Nebenanlage (Garten-/ Gerätehaus)
- **bis ca. 200m²** Gartengröße ist eine Nebenanlage bis zu **10 m²** Grundfläche an der Nachbargrenze zulässig,
für Gärten mit einer Größe **über 200m²** ist eine Nebenanlage bis zu **12m²** Grund-

- fläche
an bis zu zwei Nachbargrenzen oder freistehend zulässig;
- b) zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis **max. 17 °**. Im Falle der Grenzbebauung muss diese einheitlich im Verlauf und ohne Höhenversatz ausgeführt werden;
 - c) für die Grenzbebauung gilt weiterhin: Farbe / Material der Außenverkleidung und der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden;
 - c) in der Regel gilt die beidseitige Grenzbebauung nach vorgeschlagenem Bauungskonzept;
ausnahmsweise ist die freistehende Bauweise nach Absprache mit der Bauaufsicht / dem Stadtplanungsamt möglich. Ein Mindestabstand von **3,00m** zu den Grundstücksgrenzen und **mind. 7,00m** zum Wohngebäude ist in diesem Fall einzuhalten.

C. Private Spielplatz- und Gemeinschaftsflächen

Auf der Grundlage der Baugenehmigungen wurden für die neu entstandenen Wohnungen Spielplatz- und Gemeinschaftsflächen (C) notwendig, die in Größe und Lage künftig im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Fläche entsprechen.

Über die vorhandenen Privatwege sind sowohl die Gemeinschaftsgärten, als auch die rückwärtigen Gärten für jeden Hauseigentümer aus der Anlage jederzeit erreichbar. U.a. wurde auch hierzu eine entsprechende Regelung als Grunddienstbarkeit in den Kaufvertrag aufgenommen.

D. Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün, STP- Anlage, Wertstoffsammelstelle)

Vorhandene Straßenführungen Sälzerweg und Steubenstraße gewährleisten die Haupteerschließungsfunktion für die senkrecht hierzu angeordneten privaten Erschließungswege der Wohnanlage, die ebenfalls unverändert bleiben.

Zwischen den Gebäuden Nr.695 und 696 führt künftig ein ca.2,50m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg mit Begleitgrün von der Steubenstraße aus durch o.g. Plangebiet zur ehem. Ready - Kaserne bis zur Würzburger Straße. Diese Wegeverbindung mit einer Gesamtbreite von ca.6,00m schafft somit eine wichtige direkte, fußläufige Querverbindung (Ost / West), ausgehend von der Dienstleistungs-/ Handelsachse (u.a. bestehende Einkaufsmärkte) an der Würzburger Straße bis zum Schweinheimer Ortskern.

In diesen geplanten Verlauf werden auch die öffentlichen Versorgungsleitungen (z.B. Elektroleitungen der Aschaffener Versorgungsbetriebe) neu verlegt.

Eine Trafostation, die sich auf dem Gelände der früheren US-Wohnanlage in der Nähe des Gebäudes Nr.695 befand, mußte in das neu erworbene, öffentliche Begleitgrün entlang der Steubenstraße versetzt werden.

Die Gehweg- / Grünanlage entlang der Steubenstraße, derzeit noch mit ca.1,00m betonierter Gehwegbreite, soll breiter ausgebaut werden können (ca.1,80-2,50m). Eine geplante, intensive Begrünung mit Baumstandorten begleitet künftig den öffentlichen Straßenraum.

Nach dem vorliegenden Plankonzept sollen dort zusätzlich 70 STP in Senkrechtaufstellung im öffentlichen Raum geschaffen werden, um den geschilderten Mißstand und Behinderungen im Straßenverkehr zu beseitigen.

Untergebracht sind in diesem Grünstreifen künftig die Wertstoffsammelstelle und Bushaltestellen (Standort A / B Döllingerstraße / Kullmannstraße) mit Überdachung für wartende Fahrgäste.

E. Ergänzendes Baugrundstück (Ecksituation Sälzerweg / Steubenstraße)

Mit der angestrebten Ergänzungsbebauung soll das derzeit noch brachliegende Eckgrundstück eine räumliche Fassung zur vorhandenen Baustruktur an der „Sammelstraße“ Sälzerweg erfahren, die auch im weiteren Verlauf bis zur Rhönstraße fortgesetzt werden kann. Mit der städtebaulichen Neuentwicklung der ehemaligen Ready-Kaserne sind auch im nordwestlichen Areal ähnliche Gebäude entlang des Sälzerweges zu entwickeln, um den einheitlichen Straßencharakter zu wahren. Eine störende Baulücke an o.g. Ecksituation ist daher zu vermeiden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt im Bebauungsplan für die unveränderte Wohnsituation eine Festlegung mit „Wohnbauflächen“ (A) / WA (allgemeines Wohngebiet) im Bereich des dreigeschossigen Gebäudebestandes (Geb.Nr.691-699), für die großzügigen Freiflächen im Gebietsinneren eine weitere Aufteilung in „rückwärtige Gärten (B)“, private Spiel- und Gemeinschaftsfläche (C), sowie eine Kennzeichnung Fläche (D) für die öffentliche Fuß-/ Radwegeverbindung, die Grünfläche /Spielwiese / Bolzplatz inmitten der Anlage und die Stellplätze / Straßenbegleitgrün entlang der Steubenstraße.

Die Gebietskategorie MI (Mischgebiet) wird für den verbleibenden, unbebauten Grundstücksanteil aufgrund der unmittelbaren Lage zum Sälzerweg festgelegt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens am Sälzerweg (Hauptsammelstraße mit Stadtteil-Zentrumsverkehr) und der gegenüberliegenden Tankstelle wird eine Mischgebietseinstufung festgesetzt.

5.2. Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke / Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Wohnstandort erhalten werden und in Dichte und Baugestalt den Charakter der Umgebung aufnehmen.

Es ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes, für den sanierten, dreigeschossigen Gebäudebestand weitere Baumöglichkeiten (z.B. Aufstockungen / Erweiterungen oder Neubauten) auszuweisen. Eine evtl. Nachverdichtung wird aufgrund der vorgenommenen Grundstücksparzellierungen ausgeschlossen.

In den vorgegebenen Baufensterflächen mit Kennzeichnungen für Garten-/ Gerätehäuser sind nur diese als Doppel- oder Einzelhäuser zulässig.

Für deren Lage in den Haus-/oder rückwärtigen Gärten bleibt genügend Spielraum. Aufgrund der vorgenannten Regelungen für die maximal zulässigen Grundflächen werden die Größen, die sonst für genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß BayBO gelten, nicht erreicht.

GRZ / GFZ- Werte und Baufensterflächen werden lediglich für die neugeplante Neubebauung a.d. Ecksituation „Sälzerweg / Steubenstraße“ mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 in Anlehnung an den Bestand im „Allen-Park“ geregelt. Es gilt die offene Bauweise.

Um eine adäquate Baumasse zum Straßenraum hin zu entwickeln, sind mind. zwei Vollgeschosse gemäß Festsetzung zu errichten, drei Vollgeschosse als Höchstzahl wie in der Nachbarschaft in offener Bauweise möglich. Für die Dachform wird eine weitgehende Gestaltungsfreiheit angeboten. Bei einer Ausführung eines Pultdaches ist die Dachneigung bis max.27°, für ein Satteldach ist die Dachneigung bis max.38° vorgegeben.

Die überbaubare Fläche orientiert sich am dreigeschossigen Gebäudebestand im „Allen-Park“ mit einer festgesetzten max. Baufenstertiefe bis zu 11,50m. Die Baufensterfläche nimmt die vorhandenen Baufuchten auf und erlaubt eine Gebäudeentwicklung mit einem Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze von mind.3,00m zum Sälzerweg und 5,00 m zur Steubenstraße; ausnahmsweise kann in diesem Baugrenzverlauf ein Bauteil mit ca.7,00m

Breite bis auf ca. 2,00m Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze hervortreten, um dort eine markante Eckbetonung zum Straßenraum zu erzielen.

5.3 Sonstige Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücke

Die sonst nach BayBO (Bayer. Bauordnung) bis 1,80 m genehmigungsfreien Zaunhöhen wurden ebenfalls zunächst privatrechtlich einschränkend festgelegt, um eine einheitliche Gestaltung der Parzellen zu erhalten. Zulässig ist nach der Festsetzung des Bebauungsplanes ein Zaun in Höhe bis zu 1,25 m mit einer Ausführung in Maschendraht, der hinterpflanzt werden muß. Mit der Höhenbegrenzung soll die Großzügigkeit der Wohnanlage erhalten bleiben.

5.4. Hinweise

Im Bebauungsplan wird der Hinweis auf die vorhandene Gasleitung, die überwiegend auf privaten Flächen vorhanden ist und über Grundbucheintrag vertraglich gesichert wurde, informell aufgenommen. Es erfolgt außer dem „symbol. Verlauf“ der vorhandenen Gasleitungstrasse, die textliche Ergänzung: Achtung! Der endültige Standort für ein Gartenhaus oder ähnliche Vorhaben sind mit den Stadtwerken wegen der vorh. Gas- oder Elektroleitungstrassen und dem erforderlichen Mindestschutzabstand von 2,50m / Leitungssachse abzuklären. Der exakte Verlauf von Leitungen ist vor jeder Baumaßnahme eigenverantwortlich zu prüfen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Außerdem wird die Festsetzung übernommen „eine Grundwassernutzung aus eigenen Brunnen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig“, nachdem noch evtl. Abströmungen (LHKW / leicht flüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe = Freon R113) in einem kleinen Teilbereich des Gebietes aus der höhergelegenen Ready-Kaserne ankommen können. Nach der Grundwassersanierung (Bodenluftabsaugung / Bodenaustausch und danach Grundwassersanierung) auf dem Gebiet der Ready-Kaserne ist nicht mehr mit diesen Abströmungen zu rechnen.

6. Erschließung / Regelungen für öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die beiden vorhandenen Wohnstraßen „Steubenstraße und Sälzerweg“ wie bisher erschlossen.

Für den Verlauf in der Steubenstraße wurde Tempo 30 geregelt, um Schnelles Durchfahren der Wohngebiete zu verhindern und überörtliche Schleichverkehre zu verdrängen.

6. Schallimmissionen und Schallschutz

Im Gebietsbereich sind aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen und Straßenführungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Altlasten

Untersuchungen haben insbesondere in der benachbarten Ready-Kaserne Bodenbelastungen ergeben, die auf einen kleinen Teil des Plangebietes etwa in Höhe der öffentlichen Grünfläche im Grundwasser treffen können, aber deshalb keine Nutzungseinschränkung gegeben ist. (siehe u. a. Pkt.Nr.5.3)

Das Gesundheitsamt (Landratsamt) bestätigt aber, daß sich die Belastungen des Grundwassers mit leicht flüchtigen Kohlenwasserstoffen in einer derart großen Tiefe befinden und keinerlei Auswirkungen an der Oberfläche zu befürchten sind. Sonstige Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

8. Städtebauliche und statistische Werte

Gebietsgröße	=	ca.	5 ha
Öffentliche Wege / Grünflächen / Straßenbegleitgrün / öff.STP	=	ca.	0,52 ha
Grundstücksfläche im Eckbereich Sälzerweg / Steubenstraße	=	ca.	0,0886 ha

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist keine Baulandumlegung erforderlich, da sich die gesamte ehemalige US-Grundstücksfläche im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung befand und vollständig an das Wohnungsbauunternehmen (Fa. Angele) veräußert wurde. In Absprache mit der Bauverwaltung wurde eine abgestimmte Aufteilung der Flächen zur weiteren Eigentumsbildung vorgenommen.

Die Stadt sicherte sich bei den jeweiligen Grundstücksverhandlungen die notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, um die erforderliche Erschließungsausstattung zu gewährleisten, gebietsübergreifende Verbindungs-/ Erschließungsfunktionen in allen Richtungen offen zu halten oder die geplanten öffentlichen Stellplätze herstellen zu können.

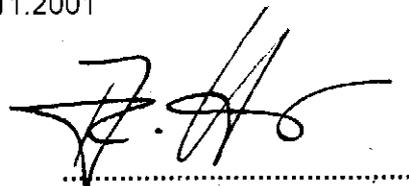
10. Überschlägige Ermittlung der Kosten für die innere Erschließung

Kostenschätzung für

- Stellplatzanlage / StraßenbegleitgrünDM
- öffentl.Fußweg / GrünanlageDM

Aschaffenburg, 07.02.2001 / ergänzt am 03.11.2001


.....
B. Keßler


.....
F.-J. Heller