



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**WA 1** Baugebiet mit Ordnungsnummer

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. II+D Zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (als Vollgeschoss zulässig)

z.B. 0°-10° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze

**Traufhöhe** Traufhöhe, Untergrenze bis Obergrenze

**OK** maximale Oberkante

**Bauweise, Baugrenzen** nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

**o / a** offene Bauweise / abweichende Bauweise

**D** Doppelhäuser zulässig

**H** Hausgruppen zulässig

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**B** Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** nach § 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

**Fläche für Gemeinbedarf**

**Einrichtung, Sozialen Zwecken und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude**

**Verkehrsfächen** nach § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

**Verkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

**Bereich für Fußgänger und Radfahrer**

**Verkehrsberuhigter Bereich**

**Grünflächen** nach § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB

**Öffentliche Grünfläche**

**Spielplatz**

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen** nach § 9 Abs.1 Nr. 25

**Anpflanzen: Bäume**

**Erhalten: Bäume**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Planzeichen für gestalterische Festsetzungen**

**SD/FD** Satteldach/Flachdach

**Hauptfirstrichtung**

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

**ST** Zweckbestimmung: Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) mit Angaben der max. möglichen Anzahl

**GA** Zweckbestimmung: Private Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**CA** Zweckbestimmung: Private Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Vorhandene Stützmauer**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Rechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

**Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)**

**Gebäude Bestand**

**Abbruch**

Geltungsbereichsgrenze von sonstigen Bebauungsplänen

z.B. 5955/1 Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenze

Maßangaben (in Meter)

Im Fall der Errichtung von Gebäuden der Klasse 4 gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 4 BayBO in der Fassung vom 14.05.2007 für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen ständig freizuhaltende und für eine Achslast von mindestens 12 t, in mind. 5,50m Breite zu befestigende Aufstellfläche auf privaten Grundstücksflächen.

Feuerwehrzufahrt, die nicht für den Bau von Nebengebäuden und Carports oder zum Abstellen von Fahrzeugen und als Lagerplatz genutzt werden darf. Diese Fläche ist gegebenenfalls durch Auflagen und Bedingungen im Baugenehmigungsbescheid zu sichern.

**Vorschlag Tiefgaragenzufahrt**

**Stand des Katasters** November 2011

**Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO

Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise deliniert sich wie folgt: Einzelgebäude und Gebäudezeilen dürfen in offener Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

**1.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO und § 2.1a Abs.3 BauNVO

Tiefgaragen, die mit einer Vegetationsschicht von mind. 50cm Stärke überdeckt und intensiv begrünt sind, müssen nicht in die überbaute Grundfläche eingerechnet werden.

**1.3 Geschossflächenzahl, Tiefgaragen** § 9 Abs.1 Nr.1 und § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 20 und § 2.1a Abs.5 BauNVO

Im Baugebiet WA 1 kann die zulässige Geschossfläche ausnahmsweise maximal um die Fläche notwendiger Stellplätze erhöht werden, sofern diese sich vollständig unter der Geländeoberfläche in einer Tiefgarage befinden.

**1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen** § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

Im Baugebiet WA 1 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellersatzräumen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. In den Baugebieten WA 2 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellersatzräumen nicht zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren seitlicher Verlängerung zulässig. Carports und (umschlossene) Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den Flächen für Carports oder Garagen zulässig. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind abweichend hiervon ausnahmsweise auch außerhalb der dafür festgesetzten bzw. der überbaubaren Flächen zulässig.

**1.5 Gestaltung von Carports und Stellplätzen** In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Carports und Stellplätze auf den privaten Grundstücken in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

**1.6 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse und Fahrradabstellplätze** Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradabstellflächen sind mit Sträuchern oder Hecken einzupflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

**1.5 Gestaltung von Carports und Stellplätzen** In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Carports und Stellplätze auf den privaten Grundstücken in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

**1.6 Gestaltung von Nebenanlagen** Im jeweiligen Wohngebiet sind alle Nebenanlagen, insbesondere Garten- und Gerätehäuser, in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

**1.7 Parabolantennen** Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdachflächen zulässig.

**1.5 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen** § 9 (1) Nr.13 BauGB

Das Erstellen und Führen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen ist nicht zulässig.

**1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr.20 und Nr.25 BauGB

**1.6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen** Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Terrassen, Stellplätze, Zufahren, Zugänge, sonstige Wege und Aufstellungsfächen für Hubrettungsfahrzeuge benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die Bereiche zwischen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und den Hausfassaden dürfen nicht mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden.

**1.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern oder Hecken als Randeingrünung dicht zu bepflanzen.

**1.6.3 Dachbegrünung** Alle Dächer ab einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> und mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mind. 8 cm vorzusehen. Notwendige Fenstererfahrungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Von der Dachbegrünung kann abgewichen werden, wenn die Dachflächen für Solarenergie genutzt werden.

**1.7 Lärmimmissionsschutz** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Bei den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Baugebieten WA 2 für die der Rhönstraße bzw. der Schweinheimer Straße nächstgelegenen zugewandten Gebäudeseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens die in Zeile 2 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße R<sub>w,res</sub> der Außenbauteile einzuhalten (Lärmpegelbereich 2).

Bei den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind auf den Flächen für Gemeinbedarf - sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude - auf dem Grundstück FL.Nr. 5955/117 für die der Rhönstraße bzw. der Schweinheimer Straße nächstgelegenen zugewandten Gebäudeseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens die in Zeile 3 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße R<sub>w,res</sub> der Außenbauteile einzuhalten (Lärmpegelbereich 3).

Bei den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind auf den Flächen für Gemeinbedarf - sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude - auf dem Grundstück FL.Nr. 5955/1 für die der Rhönstraße bzw. der Schweinheimer Straße nächstgelegenen zugewandten Gebäudeseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens die in Zeile 4 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße R<sub>w,res</sub> der Außenbauteile einzuhalten (Lärmpegelbereich 4).

**1.8 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Gehäuzen freizuhalten; zu Unterhalts- oder Reparaturzwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung begangen oder befahren werden.

**11.8 Abstandsflächen** Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird nur für die Flächen für den Gemeinbedarf angeordnet. Die Wohnbaugebiete WA 1 und WA 2 sind von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ausgenommen.

**III. Nachrichtliche Übernahme**

**Badenfunde** Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten auftretende Badenfunde zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

**IV. Hinweise durch Text**

**IV.1 Kampfmittel und Munitionsfunde** Aschaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenabwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Auf das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.

**IV.2 Grund- und Schichtenwasser** Bei den Bauvorhaben ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.

**IV.3 Geruchsmissionen** Aus dem Industriebetrieb der Fa. Linde stammende Geruchsmissionen, die unterhalb der Grenzwerte der TA-Luft liegen, sind zu dulden und lösen keinen Anspruch auf Schutzmaßnahmen aus.

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

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 08.11.2012  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

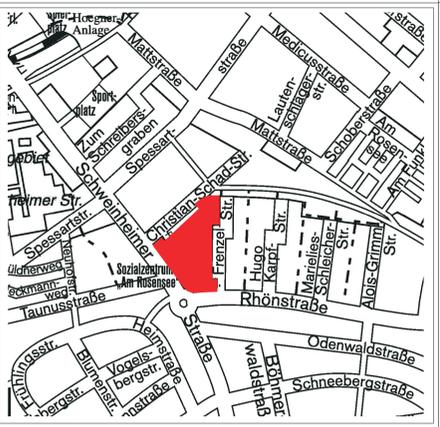
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 09. November 2012 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 § 5 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 09. November 2012  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 08.11.2012  
STADT ASCHAFFENBURG



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Rosensee West" zwischen Rhönstraße, Schweinheimer Straße, Flurnr. 5955/17, Flurnr. 5955/18, Flurnr. 5955/6, Gemarkung Aschaffenburg, und Kurt-Frenzel-Straße**

Referat für Stadtentwicklung      Stadtplanungsamt

Kellner      Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter   Datum      Geändert      Maßstab      B-Plan  
Heller/Bolch/Ling   05.09.2011   30.01.2012/04.06.2012/24.09.2012   1:500   **04/05b**

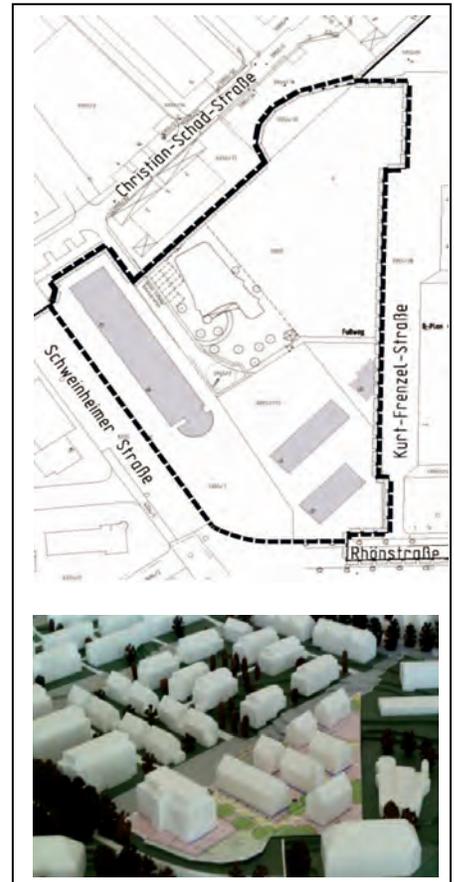
H/B = 700 / 1520 1:106m<sup>2</sup>      Altplan 2012

# BEBAUUNGSPLAN ROSENSEE-WEST

NR. 04// 05b

FÜR DAS GEBIET "ROSENSEE-WEST" ZWISCHEN RHÖNSTRASSE, SCHWEINHEIMER STRASSE, FL.NR. 5955/17, FL.NR. 5955/18, FL.NR. 5955/6 (GEMARKUNG ASCHAFFENBURG) UND KURT-FRENZEL-STRASSE (NR. 04/05 b))

Abbildung für Internet  
nicht freigegeben



## BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

Stand:

Satzung und Inkrafttreten

24.09.2012

## INHALTSVERZEICHNIS:

Seite

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
I.1	Anlass des Bebauungsplans	3
I.2	Lage des Plangebiets	3
I.3	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplans	4
<b>II</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
II.1	Flächennutzungsplan	5
II.2	Bisheriger Planungsverlauf	5
II.3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	7
<b>III</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
III.1	Bebauungsplanvorentwurf: Frühzeitige Beteiligung auf Grundlage zweier Planvarianten	7
III.2	Bebauungsplanentwurf: Öffentliche Auslegung auf Grundlage eines ausgearbeiteten Planentwurfs	12
III.3	Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss	15
<b>IV</b>	<b>FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>18</b>

## I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG

Mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Rosensee-West“ - Nr. 04/05b wird der letzte brachliegende, ca. 17.800 m<sup>2</sup> große Bauabschnitt des Rosensee – Quartiers planungsrechtlich überplant und auf rechtssicherer Grundlage für die weitere Vermarktung baureif gemacht. Der nah der Schweinheimer Straße gelegene Plangebietsteil schließt damit die langjährige Gesamtentwicklung des großen Rosensee-Gebietes im Westen hin stadträumlich ab.

### **I.1 Anlass des Bebauungsplanverfahrens**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine „unüberplante Restfläche“ des Rosensee - Areal, die als „Insel“ in einer nahezu rundum bebauten Ortslage bisher übrig geblieben ist. In Anlehnung an die weitgehend erfolgte Baugebietsentwicklung (Konversion ehem. US-Flächen) im Rosenseegebiet zwischen Hockstraße, Rhönstraße, Schweinheimer Straße / Kurt-Frenzel-Straße und Stadtgarten werden die Planungsziele für zeitgemäßen, modernen Wohnungsbau mit Innenstadtnähe in ihren Grundzügen (Haupterschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung) auch noch für das letzte „Restgebiet“ des ehemaligen US-Areal – weitgehendst Panzerabstellflächen - beibehalten.

Abgesehen von der bisher baulich nicht genutzten Fläche, die damit den letzten Baustein im Struktur- und Gesamtgefüge des Rosensee-Wohngebietes bildet, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich einige am Gebietsrand bestehende Nutzungen (z. B. Sozialzentrum Rosensee) mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Auch weitere, bereits im Gange befindliche Entwicklungen werden darin berücksichtigt und planungsrechtlich für die Zukunft gesichert:

So befindet sich auch der Neubau für den Waldorf-Kindergarten, der im Plangebiet an der von der Christian-Schad-Straße nach Süden hin abzweigenden Stichstraße platziert ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

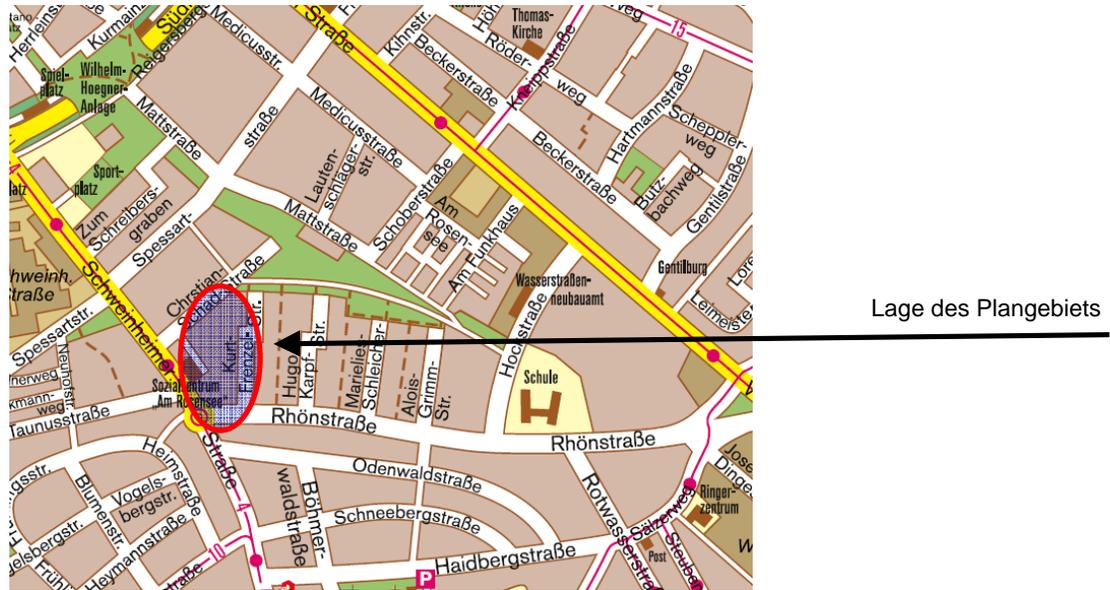
Die bestehenden Sozialnutzungen (z. B. Rosensee-Klinik) erhalten mit Festsetzungen des Bebauungsplanes einen gesicherten planungsrechtlichen Rahmen für den jeweiligen aktuellen und zukünftigen Nutzungsbedarf.

Schließlich wird durch den o. g. Bebauungsplan die Erschließung (Straßenausbau / Fußwegeverbindung / Kanal / Versorgung / Feuerwehrezufahrt etc.) für alle Nutzungen im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert.

### **I.2 Lage des Plangebiets**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwischen Rhönstraße, Schweinheimer Straße und Kurt-Frenzel-Straße. Es zählt zum „Rosensee“ - Gebiet und bildet dazu den westlichen Abschluss zwischen Stadtgarten im Norden und der Rhönstraße im Süden. Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet und ist etwa 1.500 m vom Stadtzentrum Aschaffenburg (Herstatturm) entfernt.

Abbildung Lage des Plangebiets [Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



### I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im Süden durch die Rhönstraße, im Westen durch die Schweinheimer Straße, im Norden durch die Fl.Nr. 5955/17, Fl.Nr. 5955/18, Fl.Nr. 5955/6 (jeweils Gemarkung Aschaffenburg) an der Christian-Schad-Straße und im Osten durch die Straßenbegrenzungslinie der Kurt-Frenzel-Straße begrenzt.

Umfasst wird vom Geltungsbereich auch das Gelände des Sozialzentrums „Am Rosensee“, die neue Siegfried-Rischar-Straße mit geplantem Ausbau bzw. einer Erweiterung und Wendefläche, sowie das Grundstück des neuen Waldorf-Kindergartens „St. Michael“ und die bisher noch nicht überplante Restfläche des Wohngebietes Rosensee unmittelbar angrenzend an der z. Zt. im Bau befindlichen „Kurt-Frenzel-Straße“.

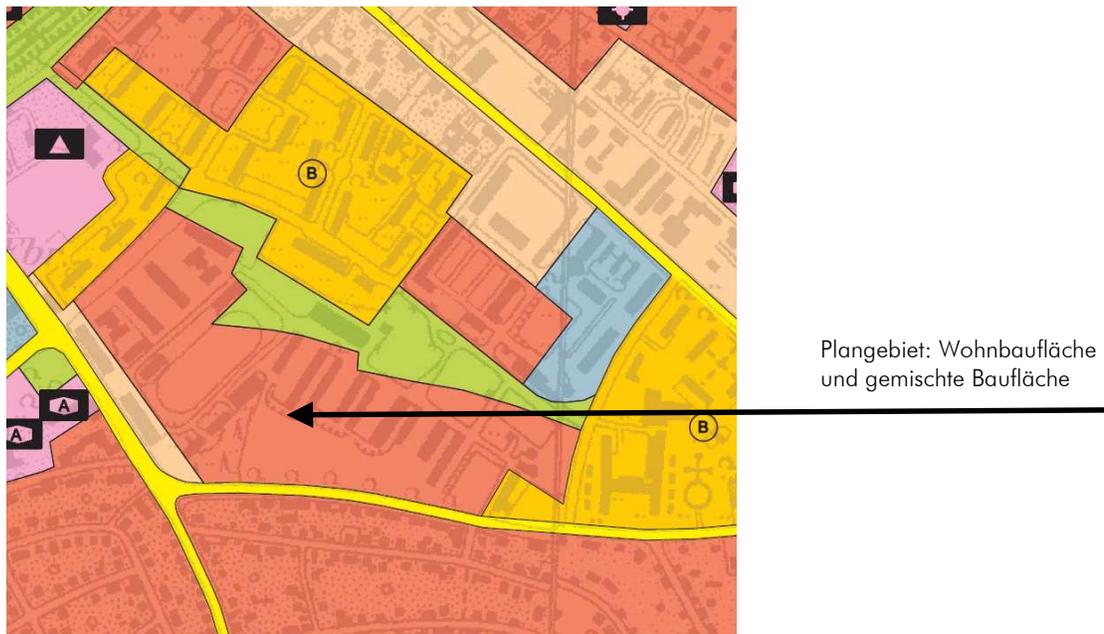
## II PLANUNGSGRUNDLAGEN

### II.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt das Plangebiet weitestgehend als „Wohnbaufläche“ dar. Ein entlang der Schweinheimer Straße verlaufender Geländestreifen ist als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



### II.2 Bisheriger Planungsverlauf für das gesamte Rosensee-Wohngebiet

Im März 1996 hat die Stadt Aschaffenburg einen offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Die mit dem 1. Rang ausgezeichnete Arbeit des Architekten Dipl. Ing. Ole Brinckmann wurde der weiteren Planung zugrunde gelegt. Die Grundzüge dieser Arbeit, nämlich der zentrale Grünzug und die Öffnung der 5 vorgesehenen Bauquartiere zu diesem Grünzug hin, blieben bis heute gewahrt. Das südliche Areal zwischen Grünzug und Rhönstraße, zu dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt, war in Brinckmanns Entwurf in überschaubare Wohnhöfe gegliedert. Ziel dieses städtebaulichen Konzepts war u. a. die Ermöglichung gut funktionierender Nachbarschaften und damit die Schaffung einer „angenehmen Wohnatmosphäre“.

Nach Abschluss des Ideenwettbewerbs wurde das Architekturbüro Bauer / Brinckmann mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes beauftragt: Unter Reduzierung des Planbereiches gegenüber dem Wettbewerb wurden die Ergebnisse verschiedener Fachplanungen (Grünordnungsplanung, Organisation des ruhenden Verkehrs und Solargutachten) eingearbeitet.

Abbildung: Wohnhöfe im Abschnitt 3a und Übersicht über die Bauabschnitte



Dabei wurde das Gebiet „Rosensee“ in mehrere Bauabschnitte geteilt (siehe obige Abbildung), nämlich in die Abschnitte 1 und 2a nördlich des Grünzuges sowie die Bauabschnitte südlich davon mit Wohnhöfen im Innern und Reihenhauszeilen entlang der Rhönstraße. Dies sind die Bauabschnitte 3a (an der Marielies-Schleicher-Straße), 3b (an Alois-Grimm- und Hockstraße) und der Abschnitt 4 (um die Hugo-Karpf-Straße und östlich der Kurt-Frenzel-Straße).

Für den Bereich zwischen der Kurt-Frenzel-Straße, dem Stadtgarten, der Marielies-Schleicher-Straße, also für den Bereich 4 und die westliche Hälfte des Bereiches 3a, hat die Stadt Aschaffenburg einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt. Dieser B-Plan mit der Ordnungsnummer 4/5c wurde am 20.10.2000 rechtsverbindlich.

Für den östlich anschließenden Bereich bis zur Hockstraße ist seit 19.10.2001 der Bebauungsplan 4/5d rechtsverbindlich. Die Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne zielen darauf ab, das städtebauliche Konzept (Wohnhöfe, Reihenhauszeilen) baulich umzusetzen.

Begleitet wurde diese Planungsphase im Jahr 2001 von einem städtebaulichen Ideenwettbewerb, in dem die bestmögliche Entwurflösung für eine Gruppierung von jeweils ca. 20 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise um einen Wohnhof herum gefunden werden sollte. Aus diesem Wettbewerb ging das Architekturbüro Grellmann und Partner mit dem Rang 1 hervor.

In der weiteren Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Wohnhöfe wurde allerdings bald absehbar, dass in diesen Wohnhöfen die Anordnung der Wohnungen zueinander und zu den öffentlichen Räumen nicht den Anforderungen des größten Teils der Käuferschaft genügen kann - vor allem nicht dem Wunsch nach größerer Privatheit im näheren Wohnumfeld.

Zur besseren Vermarktung der Grundstücke wurde infolgedessen zunächst der Bebauungsplan 4/5d in zwei Abschnitten (zum Einen zwischen Hockstraße und Alois-Grimm-Straße, zum Anderen zwischen Alois-Grimm-Straße und Marielies-Schleicher-Straße) und dann auch der Bebauungsplan 4/5c in einem Abschnitt zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und Hugo-Karpf-Straße geändert und den Anforderungen der Wohnungswirtschaft und der Käuferschaft angenähert. Diese Änderungen sind rechtsverbindlich seit 04.11.2005 bzw. 16.03.2007 (4/5d) sowie seit 29.08.2008

(4/5c). Der zuletzt geänderte Bebauungsplan Nr.04/05c für den Bereich zwischen Kurt-Frenzel-Straße und Hugo-Karpf-Straße in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets „Rosensee-West“ ist durch Bekanntmachung am 13.05.2011 in Kraft getreten. Die ersten Häuser in diesem Gebiet sind bereits im Bau bzw. stehen kurz vor der Fertigstellung, weitere Genehmigungsanträge für Neubauten an der Kurt-Frenzel-Straße liegen ebenfalls bereits vor.

Der Bauabschnitt 5 als letzter Baustein des „Rosensee“-Gebiets zählt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 04/05b „Rosensee-West“.

### II.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine „Insellage“ inmitten der bebauten Umgebung. Es befindet sich folglich innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ im Sinne des § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan, der „Wohnbaufläche“ und „gemischte Baufläche“ darstellt, entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 BauGB erfolgen, da es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt, für das „der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab“ (vgl. § 13 Abs. 1 BauGB) durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert wird.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (z. B. FFH-Gebiet) werden nicht beeinträchtigt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## III. PLANERISCHE KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

### III.1 Bebauungsplanvorentwurf: Frühzeitige Beteiligung auf Grundlage zweier Planvarianten

Zum Zwecke der Erörterung und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden über Planungsabsichten und Planungsinhalte wurde der Bebauungsplanvorentwurf zunächst für den Entscheidungsprozess **in zwei Varianten** erstellt.

In ihren Grundzügen der Planziele ähneln sich die beiden Planungsalternativen:

- Sozialzentrum und Kindergarten an der Siegfried-Rischar-Straße werden als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen
- Die „Restfläche“ des Rosensee-Wohngebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt werden – in Analogie zum östlich benachbarten Wohnquartier zwischen Hugo-Karpf- und Kurt-Frenzel-Straße
- Die äußere Straßenerschließung bilden die Schweinheimer Straße, die Siegfried-Rischar-Straße, die Kurt-Frenzel-Straße, ein neugeplanter innerer Erschließungsbügel sowie ein neu geplanter Fußweg, der die Kurt-Frenzel-Straße und die Siegfried-Rischar-Straße – und somit das Wohngebiet Rosensee und die Gemeinbedarfsflächen – verbindet. Bis auf die Schweinheimer Straße sind alle Straßenverkehrsflächen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ angedacht.
- Das Wohngebiet wird mit einem neu geplanten Spielplatz (öffentliche Grünfläche) ausgestattet.

Unterschiede in den Planungsalternativen gibt es ausschließlich im Teilbereich des Wohngebietes, und zwar hauptsächlich bei folgenden Punkten:

- In einem Teilgebiet ( WA 1) unterscheiden sich Bauweise und Gebäudetyp (Geschosswohnungsbau oder Reihenhauser)
- Gebäudestellung und Anordnung der überbaubaren Flächen (Baufenster)
- Details der Verkehrserschließung (z. B. Verlauf des Fußweges von der Siegfried-Rischar-Straße aus zur Kurt-Frenzel-Straße, Zuordnung von Stellplätzen)
- Anordnung des Kinderspielplatzes auf der Bastion oder in unmittelbare Lage an der Kurt-Frenzel-Straße

**Vorzug** genoss aus städtebaulicher Sicht das Konzept mit einem Geschosswohnungsbau am westlichen Endpunkt der Kurt-Frenzel-Straße - siehe Planungsvariante 1:

Dadurch wird die momentan spürbare „Lücke“ zwischen den erst kürzlich neugebauten viergeschossigen Mehrfamilienhäusern am östlichen Ende von Kurt-Frenzel- und Hugo-Karpf-Straße und den älteren drei- bis fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten an Christian-Schad- und Spessartstraße mit einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss in annähernd vergleichbarer Größenordnung besetzt. Dieses jetzt Nord-/ Süd ausgerichtete Wohngebäude setzt die Reihung der freistehenden, neu errichteten Geschossbauten am Parkrand logisch fort und markiert aufgrund seiner gedrehten Positionierung den Endpunkt der Reihung deutlich. Er bildet solitärartig - quasi als „Gelenk“ - den städtebaulich wertvollen Übergang zu den nordwestlich platzierten großvolumigen Geschossbauten (sanierter Gebäudebestand der US-Kaserne). Er ist gleichzeitig auch in der offenen Blickachse der Kurt-Frenzel-Straße zum Rosensee-Park als raumbildender „Point de Vue“ dominant und für die Hauptsichtachsen im öffentlichen Raum als Bezugspunkt klar wahrnehmbar.

Vorteilhaft in Planungsvariante 1 ist insbesondere auch die Anordnung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz westlich des Geschosswohnungsbaus unmittelbar an der vorhandenen „Bastion“ – an dieser für das Plangebiet repräsentativen Stelle erhält das Rosensee-Gebiet mit einer begrüneten und zum Kinderspiel genutzten öffentlichen Fläche einen würdigen Abschluss. Ein auf der Bastion platzierter öffentlicher Spielplatz ist gut vom motorisierten Verkehr abgeschirmt und sorgt auch dafür, dass die stadtgestalterisch sensible Bastion nicht mit privaten Gartenhäusern und Nebenanlagen verstellt und in ihrem Erscheinungsbild (insbesondere von Nordwesten) beeinträchtigt wird.

Abgesehen von Geschosswohnungsbau und Spielplatz sind die übrigen Elemente der beiden Planungsvarianten einander sehr ähnlich und nahezu nach Belieben austauschbar.

Planungsvariante 1 ermöglicht gemäß Vorentwurf die Errichtung von ca. 22 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern sowie rund 12 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Planungsvariante 2 dagegen ist in der Baufeldaufteilung auf ca. 30 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern ausgelegt. Der ruhende Verkehr wird bei Doppel- und Reihenhäusern oberirdisch, beim Geschosswohnungsbau (Variante 1) anteilig unterirdisch (Tiefgarage) bewältigt. Die derzeit noch im Eigentum der Rosensee-GmbH befindlichen Baugrundstücksflächen sollen an einen geeigneten Bauträger verkauft werden, der die gemäß Bebauungsplan vorzugebende Bebauung realisiert.

Der erste Verfahrensschritt ist die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gewesen.

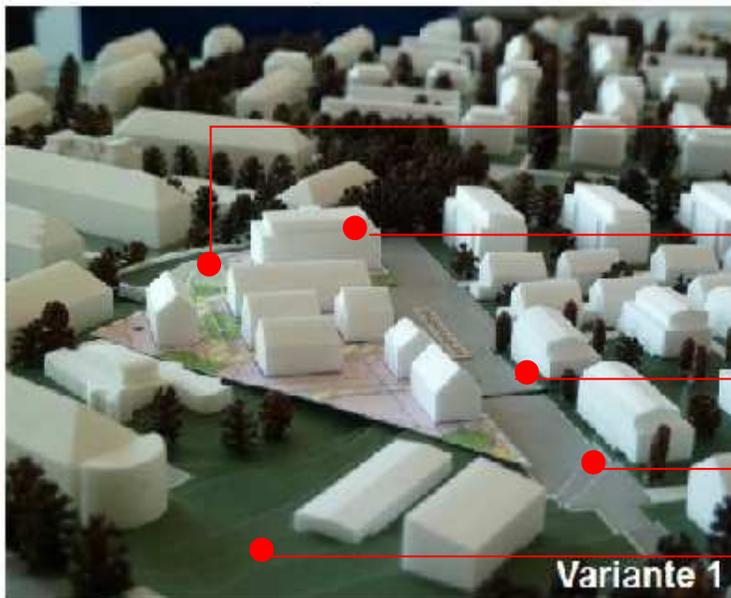
Gemäß Stadtrats-Billigung des Bebauungsplan-Vorentwurfs - in zwei Varianten vom 30.01.2012 - erfolgte die Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger durch dreiwöchigen Aushang dieser Plan-

entwürfe. Die Behörden wurden demgemäß mit dem aktuellen Verfahrens- / Planstand um schriftliche Stellungnahme ersucht.

Die beiden Bebauungsplanentwürfe zeigten auf, welche Ziele und Zwecke die Bebauungsplanung für die Neugestaltung und Entwicklung des Plangebietes verfolgt. Detaillierte und abschließend durchgearbeitete Planentwürfe waren auf dieser frühen Stufe des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig – aus diesem Grund wurde noch auf die Ausarbeitung detaillierter Regelungen und textlicher Festsetzungen verzichtet.

Erst für den nachfolgenden Planungsschritt der öffentlichen Auslegung wurde ein Bebauungsplanentwurf mit vollständigem Regelungskatalog ausgearbeitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abbildungen Planungsvarianten 1 und 2 im Modell und im städtebaulichen Entwurf:



### Massenmodell-Varianten 1 / 2

Bestehende Bastion zur Christian-Schad-Straße mit Kinderspielplatz abseits vom Autoverkehr

Modell Variante 1 mit Geschosswohnungsbau am Endpunkt der Kurt-Frenzel-Straße

Kurt-Frenzel-Straße mit Anbindung über Fuß-/ Radweg zur Siegfried-Rischar-Straße

Kurt-Frenzel-Straße ist derzeit im Bau

Bestehendes Sozialzentrum an der Siegfried-Rischar-Straße



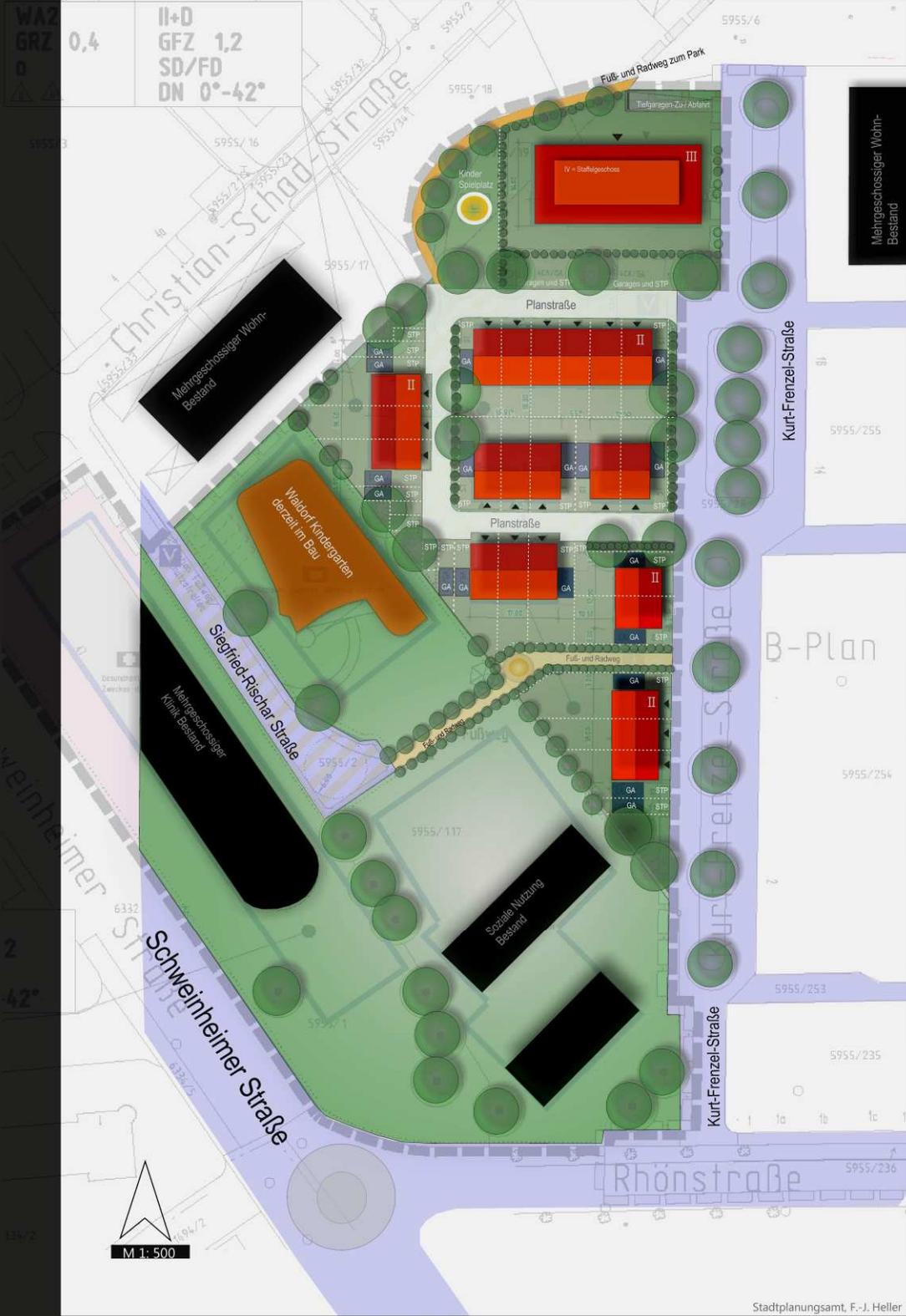
Bestehende, höhergelegene Bastion zur Christian-Schad-Straße – hier ohne Kinderspielplatz

Modell Variante 2 kein Geschosswohnungsbau, geplant sind weitere 2 geschossige Einfamilien-Häuser mit Satteldach

Lage des neuen Kinderspielplatzes unmittelbar an der Kurt-Frenzel-Straße

Sozialzentrum an der erweiterten Siegfried-Rischar-Straße, Fußwegverbindung zur Einmündung Rhönstraße

B-Plan 4/5a



Städtebauliches Konzept

Bebauungsplangebiet Rosensee West

VARIANTE 1

- 0610212012

WAZ  
GRZ 0,4

II+D  
GFZ 1,2  
SD/FD  
DN 0°-42°



Städtebauliches Konzept

Bebauungsplangebiet Rosensee West VARIANTE 2

2

- 06102112

### III.2 **Bebauungsplanentwurf:** **Öffentliche Auslegung auf Grundlage eines ausgearbeiteten Planentwurfs**

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 04.06.2012 setzt sich inhaltlich aus den beiden Vorentwurfsvarianten 1 und 2 vom 30.01.2012 zusammen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde aus diesen beiden Varianten ein modifizierter Planentwurf entwickelt. Es sind Präzisierungen, Korrekturen und Ergänzungen sowohl in Form von zeichnerischen als auch von textlichen Regelungen eingeflossen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets zwischen der Rhönstraße, der Schweinheimer Straße, Flurnr. 5955/17, Flurnr. 5955/18, Flurnr. 5955/6 (jeweils Gemarkung Aschaffenburg) und der Kurt-Frenzel-Straße umfasst (nach wie vor) das Gelände des Sozialzentrums „Am Rosensee“, die Siegfried-Rischar-Straße das Grundstück des neuen Waldorf-Kindergartens „St. Michael“ und die bisher nicht überplante Restfläche des Wohngebiets Rosensee an der bereits im Bau befindlichen „Kurt-Frenzel-Straße“. Der Geltungsbereich wurde in seiner Begrenzung am nordwestlichen Rand aufgrund einer Neuvermessung der dort befindlichen „Bastion“ geringfügig korrigiert und im Ergebnis um knapp 180 qm vergrößert.

Der für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung bestimmte Bebauungsplanentwurf sah in seinen Grundzügen folgende Regelungen vor:

#### Verkehrliche Erschließung:

Die äußere Straßenerschließung bilden die Schweinheimer Straße, die Siegfried-Rischar-Straße, die Kurt-Frenzel-Straße, ein neugeplanter innerer Erschließungsbügel sowie ein neu geplanter Fußweg, der die Kurt-Frenzel-Straße und die Siegfried-Rischar-Straße – und somit das Wohngebiet Rosensee und die Gemeinbedarfsflächen – verbindet.

Der neu geplante innere Erschließungsbügel ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Durch diese zusätzliche öffentliche Planstraße wird die Wohnbaufläche etwas kleinteiliger gegliedert; größere Teile der neu entstehenden Wohneinheiten können dadurch günstig zur besonnten Seite hin orientiert werden.

Die teilweise schon vorhandene Siegfried-Rischar-Straße - ausgehend von der nördlichen Christian-Schad-Straße - wird erweitert, dem heutigen Standard entsprechend ausgebaut und endet an einem neuen Wendehammer. Genutzt wird diese Straße vornehmlich von Anliegern des Sozialzentrums und des Kindergartens. Von dort aus gelangt man über einen geplanten Fuß- und Radweg zur Kurt-Frenzel-Straße bzw. zu den neuen Wohnquartieren im Rosenseegebiet.

Eine weitere Fußwegeverbindung (ggf. auch für Radfahrer) wird entlang der vorhandenen Bastionsmauer zwischen dem Stadtpark und dem neuen Wohngebiet über die öffentliche Grünfläche des Spielplatzes ermöglicht. Damit wird die Verbindung auch von den westlichen Wohnbereichen des Rosensee-Gebietes unmittelbar zum Rosensee-Park bzw. zur tiefergelegenen Christian-Schad-Straße hergestellt.

Alle öffentlichen Straßen - mit Ausnahme der Siegfried-Rischar-Straße - werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Sozialzentrum und Kindergarten werden als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen, wobei für die Gemeinbedarfseinrichtungen im Teilbaugebiet an der Schweinheimer Straße ein höheres Maß der baulichen Nutzung (max. III Vollgeschosse, GRZ 0,5 / GFZ 1,2) zugelassen wird als für die Ge-

meinbedarfseinrichtungen südlich und östlich der Siegfried-Rischar-Straße (max. II Vollgeschosse, GRZ 0,5 / GFZ 1,0).

Die verbleibende Fläche des „Rosensee“-Areal soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbaugebiete bewegt sich in einem vergleichbaren Rahmen der östlich entstandenen Wohngebiete. Für das zum Stadtgarten orientierte Teilbaugebiet WA 1 ist ein Geschosswohnungsbau mit III bis IV Vollgeschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m vorgegeben, für die Teilbaugebiete WA 2 sind Doppel- und Reihenhäuser mit einer Geschosshöhe von maximal II plus Dach bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Die Struktur vermittelt ein relativ kleinteiliges Muster mit einer größeren Auswahl an Haustypen (Geschosswohnungsbau sowie Reihen-/ Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundformen).

Der Bebauungsplan ermöglicht auf den Wohnbauflächen des Baugebiets die Errichtung von insgesamt ca. 21 Wohneinheiten bzw. Haussegmenten in Doppel- und Reihenhäusern sowie ca. 12 bis 18 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Das Wohngebiet wird zudem mit einem neu geplanten Spielplatz auf öffentlicher Grünfläche ausgestattet. Der auf der Bastion platzierte öffentliche Spielplatz ist sowohl von der Kurt-Frenzel-Straße als auch von der neu geplanten inneren Erschließungsstraße aus erreichbar und trotzdem gut vom motorisierten Verkehr abgeschirmt. Mit der Anordnung einer öffentlichen Fläche an der städtebaulich für das Gebiet bedeutsamen „Bastion“ erhält das Rosensee-Gebiet einen würdigen Abschluss; gleichzeitig wird dafür Sorge getragen, dass die auch stadtgestalterisch sensible Bastion nicht mit privaten Gartenhäusern und Nebenanlagen verstellt und in ihrem Erscheinungsbild (insbesondere von Nordwesten) beeinträchtigt wird.

#### Überbaubare Flächen und Abstandsflächen:

Die überbaubaren Flächen, die ausschließlich durch Baugrenzen definiert werden, lassen einen gewissen Spielraum für Kubatur und Platzierung zukünftiger Gebäude.

Im Verbund mit den zulässigen Bauhöhen sind sie in den Wohnbaugebieten WA 1 und WA 2 so zugeschnitten, bemessen und platziert, dass untereinander und zu benachbarten Gebäuden genügend Raum für die natürliche Belichtung und Belüftung verbleibt. Bei vollständiger Berücksichtigung der Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur baulichen Höhe brauchen für Bauvorhaben in den Wohnbaugebieten WA 1 und WA 2 daher in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren die Abstandsflächen im Sinne der Bayerischen Bauordnung nicht nochmals gesondert nachgewiesen werden.

Für die Gemeinbedarfsflächen hingegen ist zudem zu beachten, dass unabhängig von der Größe der Baufenster die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind und somit ein unverträglich dichtes Aneinanderrücken der einzelnen Gebäude verhindert wird.

#### Grünordnung:

Die insgesamt noch moderate Dichte gewährleistet eine angemessene Durchgrünung des Gebiets. Dies wird unterstützt durch kleinere öffentliche Grünflächen (z. B. Spielplatz) bzw. Grünstreifen (z. B. entlang des Fußweges) sowie durch Einzelpflanz- und Erhaltungsgebote für Gehölze.

Bei den grünordnerischen Vorgaben wurde insbesondere Wert darauf gelegt, dass die Ränder der jeweiligen Bauflächen zum Straßenrand soweit als möglich von Grün- und Pflanzstreifen (Sträucher oder Hecken) gesäumt werden.

Durch Einzelpflanzgebote für Bäume kann gewährleistet werden, dass der öffentliche Straßenraum auch durch Gehölze geprägt wird. Die vorgeschriebene Dachbegrünung für alle flachen Dächer ab einer Größe von 10 qm (Ausnahme: z. B. Dachterrassen, Solaranlagen) trägt weiter dazu bei, dass das Baugebiet trotz der angestrebten flächensparenden Bebauung ausreichend durchgrünt wird.

#### Ruhender Verkehr / Pkw-Stellplätze:

Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Öffentliche Stellplätze werden im Straßenraum der Kurt-Frenzel-Straße vorgesehen, private Stellplatzflächen sind in den jeweiligen Baugebieten nachzuweisen und teilweise räumlich festgesetzt. Im Baugebiet ist eine ebenerdige Einordnung von privaten Pkw-Stellplätzen möglich und zulässig; grundsätzlich ist die Stellplatzausweisung in den Wohnbaugebieten ziemlich exakt an den zu erwartenden Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der Maßzahlen der aktuell geltenden städtischen Stellplatzsatzung angepasst.

Für den Geschosswohnungsbau im WA 1 ist bei Ausschöpfung des Baurechts eine Tiefgarage zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs zwingend erforderlich. Die TG- Zufahrt erfolgt über die Kurt-Frenzel-Straße. Hierdurch wird indirekt auch gesteuert, dass keine unerwünschte Dichte im Wohngebiet durch Errichtung einer überhöhten Zahl an Wohnungen entsteht.

Sofern eine Tiefgarage ausreichend erdüberdeckt und intensiv begrünt wird, braucht diese Fläche nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet und darf ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

#### Nebenanlagen:

Nebenanlagen in Form von Garten- und Gerätehäusern sowie von Kellerersatzräumen dürfen im Baugebiet WA 1 nicht außerhalb der überbaubaren Flächen und im Baugebiet WA 2 nicht im Vorgartenbereich errichtet werden. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der BayBO. Im Bebauungsplan vorgegeben ist zudem eine annähernd einheitliche Gestaltung.

Nebenanlagen wie Müllhäuschen oder Fahrradabstellanlagen können auch an anderer Stelle (also z. B. im Eingangsbereich von Wohngebäuden) errichtet werden.

#### Vorgaben zur baulichen Gestaltung:

Um für das Baugebiet bzw. dessen Teilabschnitte eine der Örtlichkeit angemessene bau- und stadtgestalterische Mindestqualität zu sichern, werden Regelungen getroffen, die auf eine Angleichung (z. B. in Gestaltung, Ausmaß und Material etc.) von Dächern (Dachformen und Dachneigungen), Vordächern / Terrassenüberdachungen, Einfriedungen, Carports, Stellplätzen und Stellflächen, Nebenanlagen etc. abzielen.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Zur Sicherung eines Abwasserkanals und einer Wärmeversorgungsleitung werden an zwei Stellen im Plangebiet Flächen zur Begründung von Leitungsrechten ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind durch entsprechende grundbuchliche Sicherung Korridore freizuhalten, die durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu Unterhaltungszwecken betreten und befahren werden dürfen.

### Lärmimmissionsschutz:

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen von der Schweinheimer Straße und der Rhönstraße trifft der Bebauungsplan Vorkehrungen für entsprechenden passiven baulichen Schallschutz.

### Trink-, Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung:

Analog zu den unmittelbar benachbarten Neubaugebieten wird die Trink-/ Lösch-/ Abwasserversorgung im Plangebiet im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch Anschluss an die öffentlichen Netze sicher gestellt. Das im Straßenraum anfallende Oberflächenwasser wird in offenen, befestigten Rinnen gesammelt und dem Mulden-/Rigolensystem im Stadtgarten zugeführt. Die häusliche Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal.

### Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge:

Im Plangebiet sind im Baugebiet WA 1 Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. Art. 2 BayBO zulässig. Hier müssen im Zuge einer zukünftigen Bebauung ausreichend dimensionierte Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorgehalten werden. Soweit diese Stellflächen nicht im öffentlichen Straßenraum in weniger als 9 m Entfernung zu den betreffenden Hausfassaden möglich sind, wurden sie als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung eingetragen. Abschließende Brandschutzregelungen sind im Baugenehmigungsverfahren bei Vorliegen eines Baugesuchs für ein Gebäude der Klasse 4 zu treffen.

Ergänzende textliche Festsetzungen für die Bepflanzung und die Einfriedigung sind so gefasst, dass die ständige Anfahrbarkeit der Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und das Ausfahren der Drehleitern weitestgehend ohne Behinderung z. B. durch Baumpflanzung möglich ist. Auch hier ist Abschließendes im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

## **III.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 23.07.2012 bis 27.08.2012 und der Behördenbeteiligung wurden in drei schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Alle drei Stellungnahmen stammen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten inhaltlichen Anregungen (A) und Hinweise (H) beziehen sich auf folgende Themen:

- (A): Lärmimmissionsschutz – geringfügige Korrektur der textlichen Festsetzung
- (A): Verkehrsflächen, Straßenquerschnitte, Stellplätze
- (A): Breite von Pflanzstreifen
- (H): Führung und Breite eines Gehwegs in der Siegfried-Rischar-Straße
- (A): Fußweg zwischen Kurt-Frenzel- und Siegfried-Rischar-Straße – Nutzbarkeit durch Radfahrer
- (H): Verkehrsberuhigter Bereich – Anforderungen an den Ausbau, Parkflächen

Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ergab sich kein Erfordernis für wesentliche, die Grundzüge der Planung berührende Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 04.06.2012.

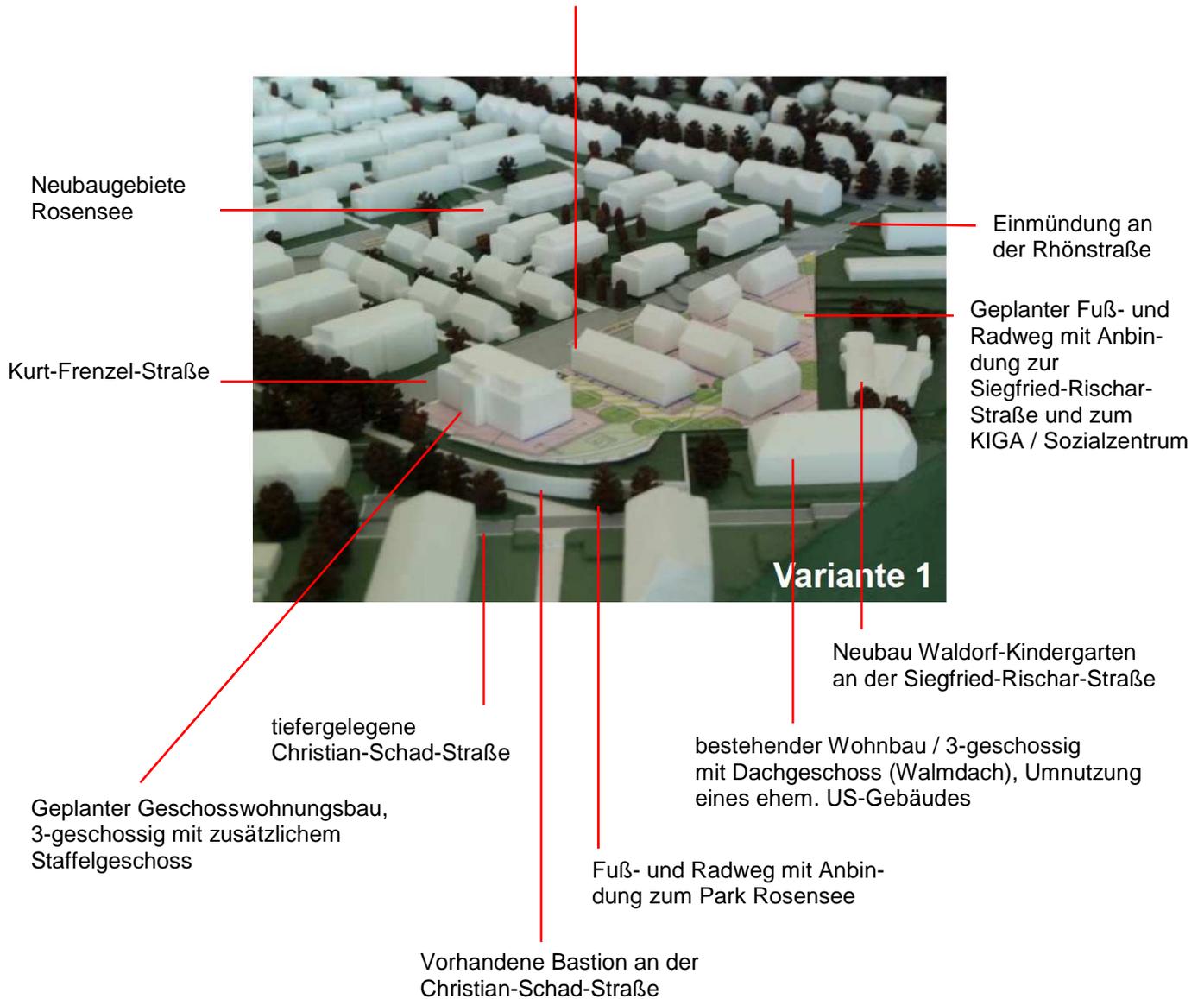
Der geringfügig veränderte Bebauungsplanentwurf vom 24.09.2012 wird als Satzung beschlossen werden. Die dem Bebauungsplan zugehörige Begründung vom 24.09.2012 wird gebilligt.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf vom 04.06.2012 um geringfügige Planänderungen ergänzt und endredaktionell bearbeitet. In den letztgültigen Bebauungsplanentwurf vom 24.09.2012 sind folgende geringfügige Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingearbeitet:

- Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 zum Lärmimmissionsschutz
- Ergänzung eines „Radfahrersymbols“ in der Planzeichnung im Bereich der Wegeverbindung zwischen Kurt-Frenzel- und Siegfried-Rischar-Straße; entsprechende Aufführung und Erläuterung in der Legende
- Punktuelle Verschiebung eines geplanten Baumstandortes bei gleichbleibender Zahl der Pflanzgebote
- Verzicht auf den Hinweis „vorgeschnlagene Grundstücksgrenzen“
- Einzelne Ergänzungen oder Korrekturen von Texten und Bezeichnungen ohne Veränderung des planungsrechtlichen Inhalts
- Ergänzung inhaltlicher Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan

Abbildung: Bebauungsplangebiet „Rosensee-West“ und Umgebung im Modell:

**Geplantes Wohngebiet „Rosensee-West“  
westlich der Kurt-Frenzel-Straße**



## IV FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Datum / Zeitraum</i>
Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vereinfachten verfahren nach § 13 BauGB	Plenum am 17.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Main-Echo 21.10.2011
Billigungsbeschluss Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden- beteiligung	Plenum am 05.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	Main-Echo 09.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12.03.- 02.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	09.03.-20.04.2012
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss nach dem Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung	Plenum am 02.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	ME 13.07.2012
Öffentliche Auslegung	23.07.-27.08.2012
Abwägung und Satzungsbeschluss	22.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	Main-Echo 09.11.2012

**Aschaffenburg, den 24.09.2012**  
Stadtentwicklungsreferat / Stadtplanungsamt

**Franz-Josef Heller**  
Sachbearbeiter

**Michael Bolch**  
Sachgebietsleiter Bauleitplanung