



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
- WA1 Baugebiet mit Ordnungsnummern (siehe Festsetzung durch Text)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß hier: 1,2

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise (siehe Festsetzungen)
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdischer Kanal für Schichten- und Oberflächenwasser (Rigolenzu- und -ablauf)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen: Einzelbäume (ungefähiger Standort)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Örtliche Bauvorschriften

- Hauptflurrichtung
- PD, FD
- Pultdach oder Flachdach
- Bei zweigleisigem Grenzsanbau ist der Grad und die Richtung der Dachneigung des angrenzenden Gebäudes nachgebend.

C. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) mit Angaben der max. möglichen Anzahl
- Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit Angaben der max. möglichen Anzahl
- Zweckbestimmung: Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)
- Zweckbestimmung: Nebenanlagen und private Stellplätze
- WA2 14 GS† Gemeinschaftsstellplätze, die dem Baugebiet WA2 zugeordnet sind
- WA7 10 GS† Gemeinschaftsstellplätze, die dem Baugebiet WA7 zugeordnet sind
- Fläche für Carports

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Quellfassung eines Schichtwasseraustritts
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer (als Beispiel)
- Maßangabe 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. Feuerwehrzufahrten, die nicht für den Bau von Nebengebäuden und Carports oder zum Abstellen von Fahrzeugen und als Lagerplatz genutzt werden dürfen. Diese Flächen sind gegebenenfalls durch Auflagen und Bedingungen im Baugenehmigungsbescheid zu sichern.
- offener Entwässerungsgraben / Entwässerungsrinne / Rigole
- Geltungsbereichsgrenze von sonstigen Bebauungsplänen
- bestehende Gebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)

In den Baugebieten WA 3, WA 4, WA 8 und WA 9 ist abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert sich wie folgt: Die Bebauung ist einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 280m² einzuhalten.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNVO)

Die Gebäude dürfen bis zu 30% ihrer Länge um bis zu 2 m hinter die Baulinie zurückweichen.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Dem Baugebiet WA 2 werden die 14 Stellplätze GST WA 2 zugeordnet. Dem Baugebiet WA 7 werden die 10 Stellplätze GST WA 7 zugeordnet.

3.2 Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)
In dem Baugebiet WA 1 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellerersatzräumen ausgeschlossen.
In den Baugebieten WA 2, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellerersatzräumen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind die Nebenanlagen nur im Wechsel mit den privaten Stellplätzen auf den dazu festgesetzten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen außer Garten-, Gerätehäuser oder Kellerersatzräume sind ausgeschlossen. Stellplätze sind außer auf den dafür festgesetzten Flächen (Stl, GS†, NS†) ausgeschlossen.
Garagen sind nur in Form von Carports und nur auf den Flächen für Carports zulässig. Ansonsten sind Garagen und Carports im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

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

Das Erstellen und Führen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen ist nicht zulässig.

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

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Terrassen, Zufahrten, Zugänge, sonstige Wege und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge benötigt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen.

5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern als Randbegrenzung dicht zu bepflanzen.

5.3 Bepflanzung im Gebiet WA1 und WA3
Zwischen den Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und den Hausfassaden dürfen keine hochstämmigen Bäume oder Stauden gepflanzt werden.

5.4 Dachbegrünung
Alle Dächer ab einer Mindestgröße von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsdichte von mind. 8 cm vorzusehen.
Notwendige Oberflächöffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Von der Dachbegrünung kann abgewichen werden, wenn die Dachflächen für Solarenergie genutzt werden.

5.5 Begrünung von privaten Stellplätzen
Neben und zwischen den privaten Stellplatzflächen sind je 1-3 Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger, einheimischer und standortgerechter Hochstamm-Laubbau zu pflanzen. Die Baumkronen dürfen nicht in Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge hineinragen.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Aschaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel im Erdboden nicht ausgeschlossen werden. Auf das Merkblatt über Fundamenten des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren (01.10.2006) wird hingewiesen.
- 2. Bei den Bauvorhaben ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- 3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind für die der Rhönstraße zugewandten Seiten der Plangebiete WA 4, 6 und 9 technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind die in Zeile 3 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße R_{w,ext} der Außenbauteile einzuhalten.

- 4. Im Bereich der abweichenden Bauweise (vgl. Festsetzungen durch Text, A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr.1) ist im Bereich der Gebäudeaußenwände, die ohne Grenzabstand errichtet werden, auf geeignete Weise sicherzustellen, daß ein Übergreifen von Bränden ausgeschlossen ist (Brandwände).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen
In allen Baugebieten ist das Anbringen von Vordächern ausgeschlossen, außer sie sind in einem einheitlichen Ausmaß, Gestaltung und Material hergestellt.

2. Einfriedung
Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und sind in allen Baugebieten einheitlich zu gestalten. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und gegebenenfalls erforderlichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge müssen die Einfriedungen zu öffnen sein. Ein Geländeversatz ist nicht zulässig.

3. Stützmauern
Ausnahmsweise werden bei Geländeversatz Stützmauern in Höhe des Geländeversatzes zugelassen; ausgenommen: Zufahrten zu den Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

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

5. Gestaltung von Carports und Stellplätzen
Im Baugebiet sind alle Carports und Stellplätze auf den privaten Grundstücken in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

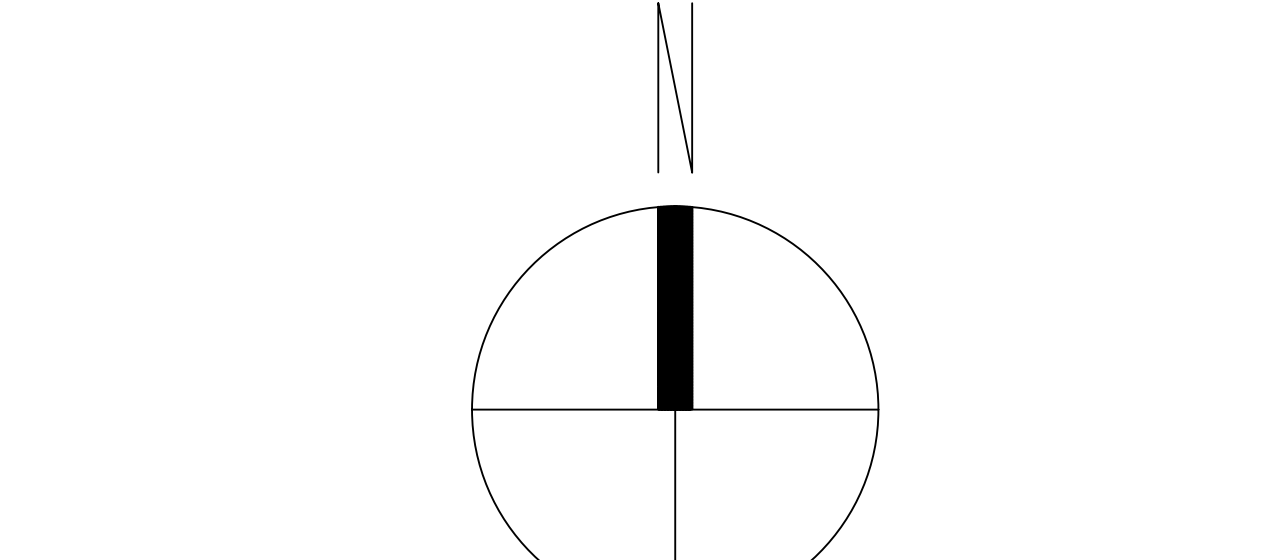
6. Gestaltung von Nebenanlagen
Im Baugebiet sind alle Nebenanlagen, insbesondere Garten- und Gerätehäuser, in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

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

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (GGBl. 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, 26.08.2008
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.11.2007 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des Bebauungsplans für die Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Änderungs-vorentwurfes vom 22.10.2007 in der Zeit vom 03.12.2007 bis 28.12.2007 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.12.2007 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsvorentwurfes vom 22.10.2007 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 01.02.2008.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 20.02.2008 wurde mit Begründungs-Änderungsentwurf vom 20.02.2008 in der Zeit vom 28.04.2008 bis einschließlich 30.05.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2008 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 20.02.2008 mit Begründungs-Änderungsentwurf vom 20.02.2008 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 20.06.2008.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 25.08.2008 den Bebauungsplan vom 24.06.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 24.06.2008 gebilligt.

Aschaffenburg, 26.08.2008
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 29.08.2008 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 § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 29.08.2008
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen verlängerter Mattstraße, östlicher Begrenzung, Rhönstraße, westlicher Begrenzung und südöstlicher Grundstücksgrenze der Bebauung an der Christian-Schad-Straße (Nr. 4/5c) im Bereich zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und Hugo-Karpe-Straße

Referat für Stadtentwicklung

Stadtplanungsamt

Keller

Kleineruschkamp

Sachbearbeiter

Datum

Geändert

Maßstab

B-Plan

Klein/Sommer/Lingk

24.06.2008

22.10.2007, 20.02.2008

1:500

4/5c

H/B = 7410 / 14200 (1:105m²)

Altpapier 2008

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes

für das Gebiet zwischen verlängerter Mattstraße, östlicher Begrenzung, Rhönstraße, westlicher Begrenzung und südöstlicher Grundstücksgrenze der Bebauung an der Christian-Schad-Straße (Nr. 4/5c)

im Bereich zwischen

Rhönstraße, Marielles-Schleicher-Straße und Hugo-Karpf-Straße

1. Bisheriger Planungsverlauf

Im März 1996 hat die Stadt Aschaffenburg einen offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt. 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. Die südlichen Bauquartiere waren in Brinckmanns Entwurf in überschaubare Wohnhöfe gegliedert. Ziel dieses städtebaulichen Konzepts war die Ermöglichung gut funktionierende Nachbarschaften und damit die Schaffung einer angenehmen Wohnatmosphäre.

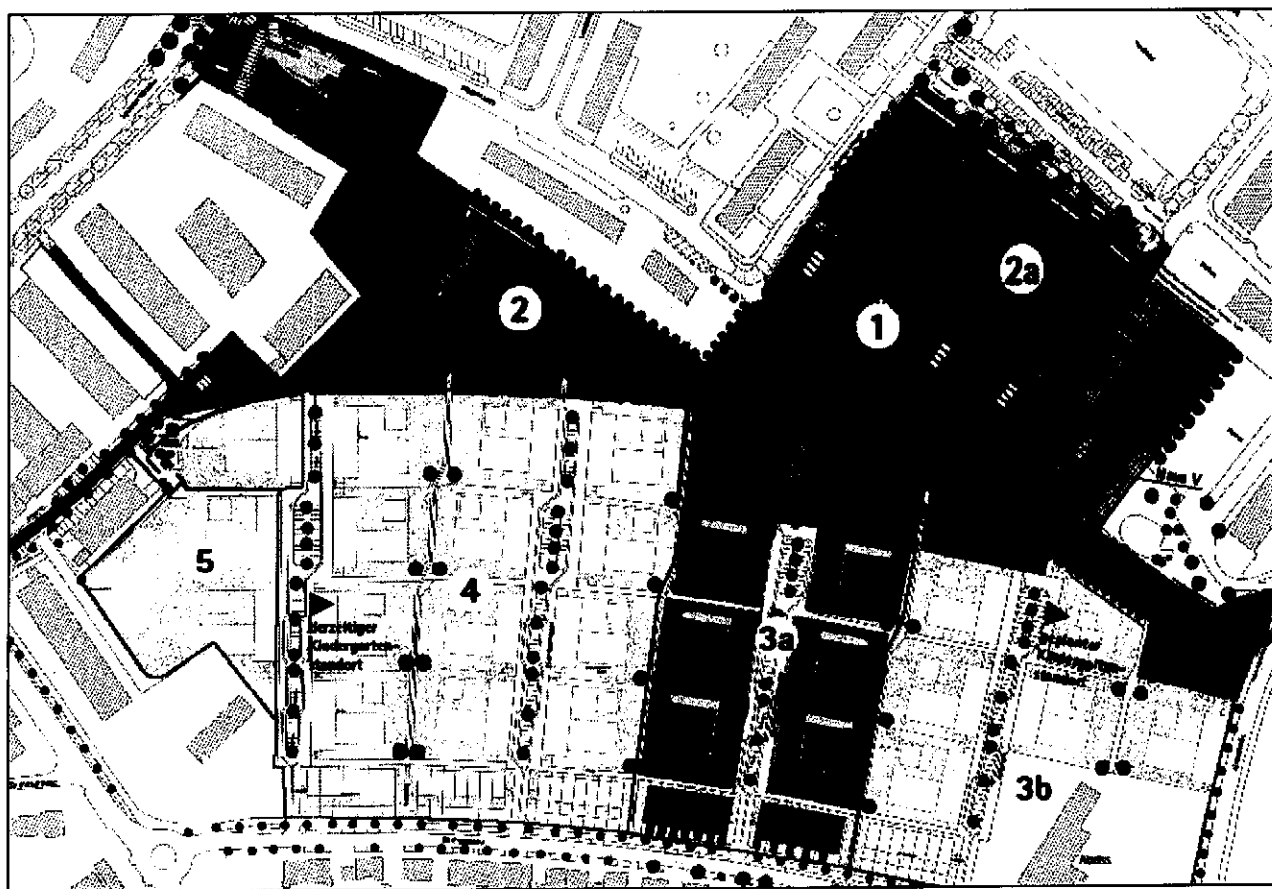


Abb. 1: Wohnhöfe im Abschnitt 3a und Übersicht über die Bauabschnitte
Nach Abschluss des Ideenwettbewerbs wurde das Architekturbüro Bauer/Brinckmann mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes beauftragt: Unter Reduzierung des Plan-

bereiches gegenüber dem Wettbewerb wurden die Ergebnisse verschiedener Fachplanungen (Grünordnungsplanung, Organisation des ruhenden Verkehrs und Solargutachten) eingearbeitet.

Dabei wurde das Gebiet Rosensee in mehrere Bauabschnitte geteilt (S. Abb. 1 auf S. 1), nämlich in die Abschnitte 1 und 2a nördlich des Grünzuges sowie die Bauabschnitte südlich davon mit den Wohnhöfen im Innern und den Reihenhausezeilen 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 Verwaltung einen Bebauungsplan nach §30 BauGB aufgestellt. Dieser B-Plan mit der Kurzbezeichnung 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, Reihenhausezeilen) baulich umzusetzen.

Begleitet wurde diese Planungsphase im Jahr 2001 von einem städtebaulichen Ideenwettbewerb mit dem die beste Art herausgefunden werden sollte, jeweils ca. 20 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise um einen Wohnhof herum zu gruppieren. 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 des näheren Wohnumfeldes.

Zur besseren Vermarktung der Grundstücke wurde infolgedessen der Bebauungsplan 4/5d östlich der Alois-Grimm-Straße und westlich der Alois-Grimm-Straße den Anforderungen der Wohnungsunternehmen und der Käuferschaft angeglichen. Diese Änderungen sind rechtsverbindlich seit 04.11.2005 bzw. 16.03.2007.

Im zuletzt geänderten Bereich hat sich die Bauform des Reihenhauses, die ja entlang der Rhönstraße von Beginn an vorgesehen war, auch in der inneren Zone des Baugebietes bewährt.

2. Anlass der Planänderung

Im vorliegenden Änderungsbereich des B-Planes 4/5c zwischen der Hugo-Karpf- und der Marielies-Schleicher-Straße soll ebenfalls vermehrt ein marktgerechter Typ des Reihenhauses errichtet werden können. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Der Planungs- und Verkehrssenat hat am 18.09.2007 den Grundzügen des städtebaulichen Konzeptes zugestimmt und die Verwaltung veranlasst, den Bebauungsplan zu ändern.

3. Städtebauliches Konzept

Das neue städtebauliche Konzept für den Bereich zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und Hugo-Karpf-Straße sieht 3 verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Straßen vor, die eine westausgerichtete Zeilenbebauung erschließen. Die Zeilen können als Reihenhäuser oder als Maisonettewohnungen mit darüber liegenden Penthousewohnungen ausgebildet werden. Zum Stadtgarten ist eine Sonderbauform in Gestalt von zwei 3-geschossigen Stadtvillen mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen (Geschosswohnungsbau). Insgesamt können im Bereich der Bebauungsplanänderung ca. 70 Wohneinheiten geschaffen werden.

Mit dem modifizierten Erschließungs- und Bebauungskonzept wird ein weiterer Realisierungsschritt des Baugebietes eingeleitet. Die Änderungen sind geeignet, die Vermarktungschancen zu erhöhen, ohne den Anspruch auf den städtebaulichen Modellcharakter aufzugeben.

4. Größe des Änderungsbereiches

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rd. 1,8 ha.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Da aufgrund der bislang umgesetzten Bebauung auch weiterhin von einer Wohnnutzung auszugehen ist, wird die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt, wie es nach BauNVO 1990 in Allgemeinen Wohngebieten vorgegeben ist, bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4, d.h. bis zu 40% des Baugrundstücks dürfen überbaut werden. Für die großen Grundstücke der Stadtvillen, ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, also eine Überbauung bis 30%. Bei Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Fläche sind außerdem die erforderlichen Abstandsflächen und die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten Baufenster maßgeblich. Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal 3 betragen. Damit lässt sich rechnerisch und ungeachtet der vorgenannten Einschränkungen die auf 1,2 festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) erreichen. Die Stadtvillen dürfen maximal 4-geschossig bebaut werden und weisen bei der festgesetzten GRZ von 0,3 damit ebenfalls rein rechnerisch eine GFZ von 1,2 auf.

6. Entwässerung und Grüngestaltung der öffentlichen Räume

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Wohnweg B in einem begrünten Graben geführt, so dass eine Nord-Süd-Durchgrünung des Gebietes beibehalten werden kann. Ansonsten wird das Regenwasser in befestigten Rinnen im Straßenraum geführt. In den anderen Straßen wird der Straßenraum an geeigneten Stellen gezielt durch die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume geformt und gestaltet.

7. Kosten der Versorgung

Die voraussichtlichen Nettokosten der Versorgung belaufen sich auf Grundlage einer ersten Kostenschätzung auf

Wasserleitung DN 100 GGG/ DA 63 PE, ca. 560 m	ca. 98.000 €
Gasleitung, DA 90 PE / DA 63 PE, ca. 560 m	ca. 70.000 €
E- 20 kV- Trafostation	ca. 43.000 €

E- Mittelspannungskabelnetz	ca. 22.000 €
E- Fernmeldekabelnetz	ca. 4.500 €
E- Niederspannungskabelnetz	ca. 30.000 €
E- Straßenbeleuchtung	ca. 84.000 €
Summe	ca. 351.500 €

8. Ruhender Verkehr und Verkehrserschließung

Die Stellplätze, Carports und Nebenanlagen dürfen ausschließlich auf den entsprechend festgesetzten Flächen eingerichtet werden und sollen möglichst einheitlich gestaltet werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind ausschließlich entlang der Erschließungsstraßen angeordnet. Die bisher geplante Anordnung der Parkplätze in der Marielles-Schleicher-Straße wurde nur geringfügig geändert. Der Höhenverlauf dieser Straße wurde im Endausbau bereits den vorgesehenen Reihenhauszeilen angeglichen (geradlinige Gradienten).

Die Verkehrsflächen sind entweder als verkehrsberuhigte Mischfläche oder als Fußwege festgesetzt.

9. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge

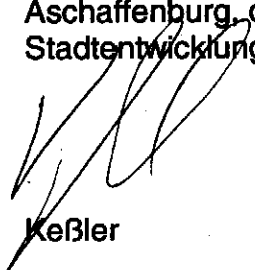
Im Plangebiet sind Gebäude der Klasse 4 gem. Art. 2 BayBO zulässig. Daher müssen ausreichend große und entsprechend befestigte Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen werden. Soweit diese Stellflächen nicht im öffentlichen Straßenraum in weniger als 9 m Entfernung zu den Hausfassaden möglich sind, wurden solche Flächen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen und darauf hingewiesen, dass die Anlegung und Freihaltung dieser Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge bei Vorliegen eines Bauvorhabens für ein Gebäude der Klasse 4 durch Auflagen und Bedingungen im Baugenehmigungsbescheid gesichert werden müssen.

Die textlichen Festsetzungen für die Bepflanzung und die Einfriedigung wurden so gefasst, dass die ständige Anfahrbarkeit der privaten Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und das Ausfahren der Drehleitern an die Gebäudefassaden ohne Behinderung durch hochstämmige Baum- und Staudenbepflanzung ggf. im Baugenehmigungsbescheid durch Auflagen und Bedingungen sichergestellt werden können.

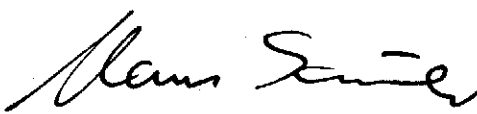
10. Art des Verfahrens

Infolge der veränderten Geschosshöhen im Bereich der Stadtvillen wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan 4/5c in seinen Grundzügen geändert. Ungeachtet dessen konnte die Regelung nach §13 a BauGB „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da die Bebauungsplanänderung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und mit einem Geltungsbereich von 1,8 ha kleiner als 2 ha ist.

Aschaffenburg, den 24.06.2008
Stadtentwicklungsreferat


Keßler

aufgestellt:



Hans Sommer