



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
- WA 1** Baugelbiet mit Ordnungsnummern

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

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl z. B. 0,4
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z. B. II-III
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - o** Offene Bauweise
  - a** Abweichende Bauweise

- Baulinie**
- Baugrenze**

Verkehrsfächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- A** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplatfläche

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

- O** Zweckbestimmung: Nahwärme

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Einzelbäume (ungefährer Standort)

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

- ↔** Hauptfahrsrichtung
- z.B. 0-40°** Dachneigung (Altgrad, untere und obere Grenze)
- SD, FD** Satteldach oder Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Sf** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Sf** 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)
- |||** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelbiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes

HINWEISE

- S955/28** Flurstücksnummer
- Stand des Katasters** November 2009
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geltungsbereichsgrenze von sonstigen Bebauungsplänen
- Maßangabe in Meter
- offene Entwässerungsrinne
- bestehende Gebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
- Gebäudeabruch

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. Feuerwehrezulassen, 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.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den Baugelieten WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert sich wie folgt: Zu den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der inneren Erschließungsstraßen ist eine Abstandsfläche von jeweils (mindestens) 0,4 H einzuhalten.

1.2 **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die im Baugeliet WA 4 an der "Hugo-Karpf-Straße" anliegenden Gebäude dürfen bis zu 30% ihrer Länge um bis zu 2m hinter die Baulinie zurück weichen.

1.3 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 21a 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.

1.4 **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

In den Baugelieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellererkerzräumen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Baugeliet WA 2 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellererkerzräumen nicht zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren seitlicher Verlängerung zulässig.

Stellplätze, Carports und funktionslose Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind abweichend hiervon ausnahmsweise auch außerhalb der dafür festgesetzten bzw. der überbaubaren Flächen 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, Zufahrten, Zugänge, sonstige Wege und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge benötigt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen. Die Bereiche zwischen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und den Hausfassaden dürfen nicht mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden.

1.6.2 Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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

1.6.3 Dachbegrünung

Alle Dächer ab einer Mindestgröße von 10 m² und mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind mindestens teilweise zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mind. 8 cm vorzusehen. Notwendige Fensteröffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Von der Dachbegrünung kann abgewichen werden, wenn die Dachflächen für Solarenergie genutzt werden.

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

Bei den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Baugelieten WA 3 und WA 4 für die der Röhnstraße bzw. der Schweimer Straße nächstgelegenen zugewandten Gebäudesseiten 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,ext</sub> der Außenbauteile einzuhalten.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

II.1 **Küfers Gestaltung baulicher Anlagen**

In allen Baugelieten ist das Anbringen von Vordächern nur zulässig, sofern die Vordächer im jeweiligen Baugeliet in Ausmaß, Gestaltung und Material einheitlich sind. In den Baugelieten WA 2, WA 3 und WA 4 müssen Gebäude innerhalb eines Baugelietes mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen und Dachentdeckungen ausgeführt werden. Der Versorgung dienende bauliche Anlagen, die auf der "Fläche für Versorgungsanlagen" errichtet werden, dürfen eine Windhöhe von maximal 4,50m erreichen. Das Dach der Versorgungsanlage darf eine Neigung von maximal 40° aufweisen. Die bauliche Anlage ist mit einheimischen Sträuchern oder Hecken an mindestens zwei Gebäudeseiten dicht zu bepflanzen, abweichend hiervon kann ausnahmsweise auch eine flächige Fassadenbegrünung hergestellt werden.

II.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 den Baugelieten WA 1, WA 2 und WA 3 / WA 4 jeweils einheitlich zu gestalten.

II.3 **Stützmauern**

Ausnahmsweise werden bei Geländeversatz Stützmauern in Höhe des Geländeversatzes zugelassen; dies gilt nicht für Zufahrten zu den Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

II.4 **Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze**

Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradabstellflächen sind mit Sträuchern oder Hecken einzupflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

II.5 **Gestaltung von Carports und Stellplätzen**

Im jeweiligen Baugeliet sind alle Carports und Stellplätze auf den privaten Grundstücken in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

II.6 **Gestaltung von Nebenanlagen**

Im Baugeliet sind alle Nebenanlagen, insbesondere Garten- und Gerätehäuser, in einheitlichen Ausmaßen, Gestaltungen, Materialien und Dächern zu bauen.

II.7 **Parabolantennen**

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

II.8 **Abstandsflächen**

Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird eingepreist. Ausgenommen hiervon sind die in "abweichender Bauweise" zu den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der inneren Erschließungsstraßen zu errichtenden Gebäude im Baugeliet WA 3 im Sinne der textlichen Festsetzung 1.1 (Bauweise).

Ebenfalls von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ausgenommen sind bauliche Anlagen, die innerhalb der "Fläche für Versorgungsanlagen" errichtet werden.

**III. Nachrichtliche Übernahme**

III.1 **Bodenfunde**

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde 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 Bombenwürfen. 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.

**Rechtsgrundlagen:**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (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 Wohnbautand vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.06.2010 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 19 BauGB beschlossen. Der Änderungsentwurf wurde am 09.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden ist.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 03.05.2010 in der Zeit vom 12.07.2010 bis 02.08.2010 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.07.2010 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 03.05.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 20.08.2010.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.10.2010 beschlossen, das Änderungsverfahren nach den Vorschriften für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) fortzuführen.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 20.09.2010 wurde mit Begründungs-Änderungsentwurf gleichen Datums in der Zeit vom 08.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden 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 08.11.2010 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 20.09.2010 mit Begründungs-Änderungsentwurf gleiches Datums eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 17.12.2010.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2011 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes erneut eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist, d. h. bis zum 18.02.2011. Die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 02.05.2011 den Bebauungsplan vom 14.02.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gleichen Datums hierzu getilgt.

Aschaffenburg, 10.05.2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 13. Mai 2011 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, Dattbergstr. 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, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

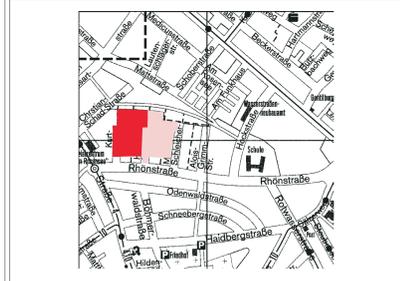
gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 13. Mai 2011  
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister



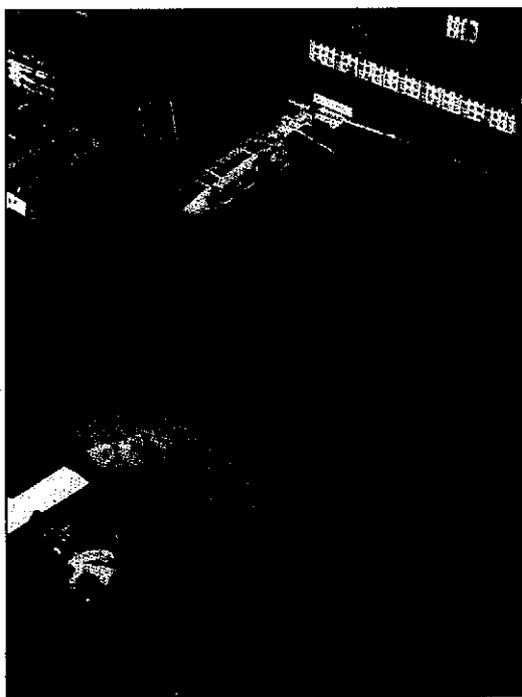
<b>STADT ASCHAFFENBURG</b>				
<b>Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen verlängerter Matzstraße, östlicher Begrenzung, Röhnstraße, westlicher Begrenzung und südöstlicher Grundstücksgrenze der Bebauung an der Christian-Schad-Straße (Nr. 4/5c) im Bereich zwischen Kurt-Frenzel-Straße und Hugo-Karpf-Straße</b>				
Referat für Stadtentwicklung	Stadtplanungsamt			
Kellner	Kleinerüschkamp			
Sachbearbeiter Belch/Ling	Datum 15.02.2010	Gedreht 03.05.2010/09.06.2010 20.09.2010/14.02.2011	Maßstab 1:500	B-Plan 4/5c

# BEBAUUNGSPLAN NR. 04 / 5c

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN VERLÄNGERTER MATTSTRASSE, ÖSTLICHER BEGRENZUNG, RHÖNSTRASSE, WESTLICHER BEGRENZUNG UND SÜDÖSTLICHER GRUNDSTÜCKSGRENZE DER BEBAUUNG AN DER CHRISTIAN-SCHAD-STRASSE

## ÄNDERUNG

IM BEREICH ZWISCHEN  
KURT-FRENZEL-STRASSE UND HUGO-KARPF-STRASSE



## BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

Stand:

Satzung und Inkrafttreten

14.02.2011

INHALTSVERZEICHNIS:		Seite
<b>I</b>	<b>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
I.1	Anlass zur Änderung des Bebauungsplans	3
I.2	Lage des Plangebiets	4
I.3	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
<b>II</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
II.1	Flächennutzungsplan	5
II.2	Bisheriger Planungsverlauf	5
II.3	Geltender Bebauungsplan und aktuelles Planungsrecht	7
II.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	8
<b>III</b>	<b>PLANERISCHEN KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>IV</b>	<b>FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>11</b>

## I Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

### I.1 Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Der am 20.10.2010 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 4/5c für das „Gebiet zwischen verlängerter Mattstraße, östlicher Begrenzung, Rhönstraße, westlicher Begrenzung und südöstlicher Grundstücksgrenze der Bebauung an der Christian-Schad-Straße“ sowie der am 19.10.2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 4/5d für das „Gebiet zwischen Hockstraße, Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und der verlängerten Mattstraße“ sind in der Vergangenheit bereits in drei Teilabschnitten geändert worden:

- Die Änderung für den Bebauungsplan 4/5d im Bereich zwischen Rhönstraße, Alois-Grimm-Straße, verlängerter Mattstraße und Hockstraße ist am 04.11.2005 in Kraft getreten.
- Die Änderung für den Bebauungsplan 4/5d im Bereich zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße, Grünzug und Alois-Grimm-Straße ist am 16.03.2007 in Kraft getreten.
- Die Änderung für den Bebauungsplan 4/5c im Bereich zwischen Rhönstraße, Marielies-Schleicher-Straße und Hugo-Karpf-Straße ist am 29.08.2008 in Kraft getreten.

Begründet waren diese Bebauungsplanänderungen jeweils damit, dass sich die Umsetzung und Verwirklichung der ursprünglichen Bebauungspläne für das Quartier zwischen Stadtgarten und Rhönstraße (also den südlichen Teil des „Rosensee“-Gebiets), die auf Basis des vorgelaufenen städtebaulichen Wettbewerbs erstellt worden waren, zunehmend schwierig und langwierig gestaltete.

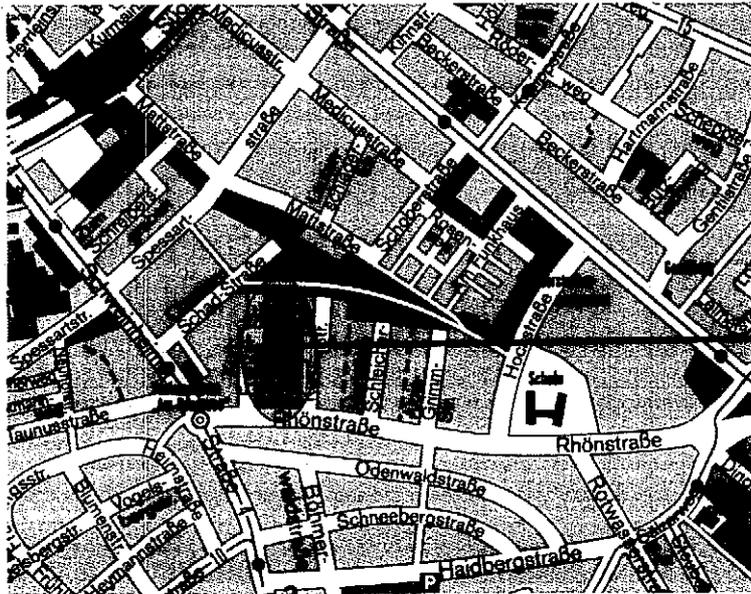
Mit einem veränderten Erschließungs- und Baukonzept, das in Abstimmung mit den verschiedenen Grundstückseigentümern bzw. Bauträgern geplant wurde und das letztlich größere Vermarktungs- und Realisierungschancen aufgezeigt hat, ist für die o. g. Teilgebiete wieder Schwung in die Bautätigkeit im Gebiet und somit auch in die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung gekommen.

Für den nun von der Bebauungsplanänderung betroffenen Teilbereich zwischen Hugo-Karpf- und Kurt Frenzel-Straße gilt grundsätzlich das Gleiche: Der bisher geltende „alte“ Bebauungsplan Nr. 04/5c mit Rechtskraft vom 20.10.2000 bildet die aktuelle Entwicklung nicht mehr ab, ist in der vorliegenden Form nicht mehr umsetzbar und bedarf der Änderung.

## 1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung zwischen Hugo-Karpf- und Kurt-Frenzel-Straße zählt zum „Rosensee“-Gebiet, bildet dessen südlichen, zwischen Stadtgarten und Rhönstraße gelegenen Teil und befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet ist etwa 1500m vom Stadtzentrum Aschaffenburg (Herstallturm) entfernt.

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



Lage des Plangebiets

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist begrenzt durch die Rhönstraße im Süden, die Hugo Karpf-Straße im Osten, die (zukünftige) Straßenbegrenzungslinie der Kurt-Frenzel-Straße im Westen und den Stadtgarten Rosensee im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 5955/27 und 5955/28 (jeweils Gemarkung Aschaffenburg).

## II. Planungsgrundlagen

### II.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt das Plangebiet flächendeckend als „Wohnbaufläche“ dar.

Die Bebauungsplanänderung ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Plangebiet: Wohnbaufläche

### II.2 Bisheriger Planungsverlauf

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 der Bebauungsplanänderung zählt, war in Brinckmanns Entwurf in überschaubare Wohnhöfe gegliedert. Ziel dieses städtebaulichen Konzepts war die Ermöglichung gut funktionierender Nachbarschaften und damit die Schaffung einer „angenehmen Wohnatmosphäre“.

Abbildung: 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 Planbereiches 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 (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, der die bestmögliche Entwurfslösung 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.

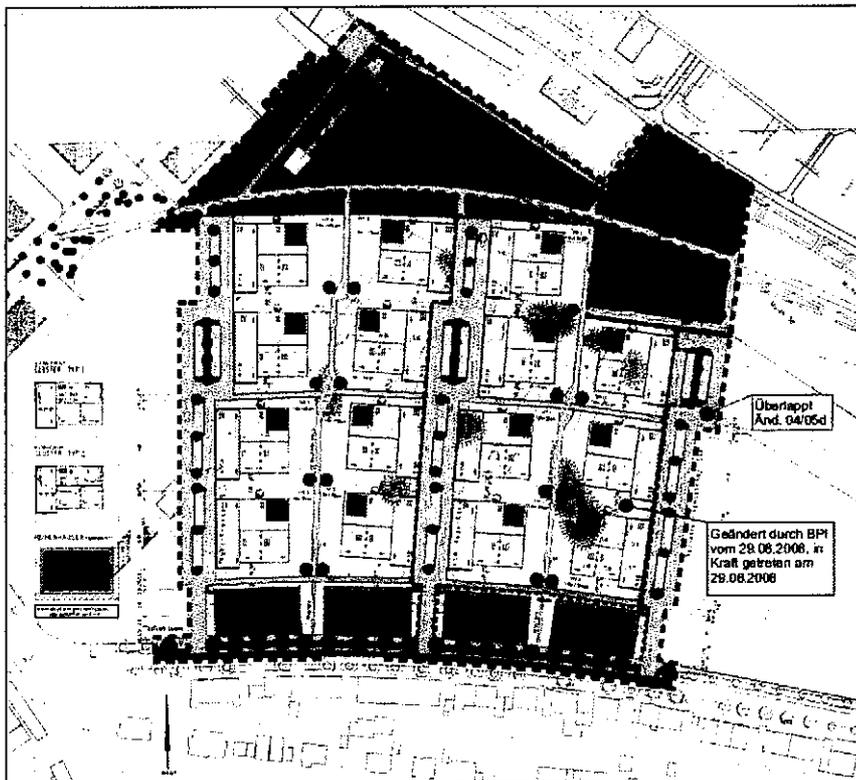
In der weiteren Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Wohnhöfe wurde allerdings bald absehbar, dass in diesen Wohnhöfen die Anordnung der Wohnungen zueinander und zu den öffentlichen Räumen nicht den Anforderungen des größten Teils der Käuferschaft genügen kann - vor allem nicht dem Wunsch nach 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) den Anforderungen der Wohnungswirtschaft und der Käuferschaft angeglichen. Diese Änderungen sind rechtsverbindlich seit 04.11.2005 bzw. 16.03.2007 (4/5d) sowie seit 29.08.2008 (4/5c).

## II.3 Geltender Bebauungsplan und aktuelles Planungsrecht

Der gesamte Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplans Nr. 4/5c vom 20.10.2000. Planungsrechtlich besteht somit bereits Baurecht im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Abbildung Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 4/5c



Der geltende Bebauungsplan trifft im zu ändernden Teilbereich (also ohne die Reihenhausbebauung entlang der Rhönstraße) folgende wesentliche Regelungen:

- HAUPTerschließung: Hugo-Karpf- und Kurt-Frenzel-Straße
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,45 / Geschossflächenzahl (GFZ) 1,1 bis 1,3 / Zahl der Vollgeschosse II bis IV
- Überbaubare Flächen / Bauweise / Haustyp: flächendeckend zwei Gebäudetypen als „Cluster“ mit nahezu quadratisch angeordneten Baufenstern in unterschiedlicher Geschossigkeit

## II.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Dabei gelten im Wesentlichen die Verfahrensvorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden, weil auch im Verbund mit den bereits vollzogenen Bebauungsplanänderungen 04/5c und 04/5d für das (Gesamt-)Gebiet zwischen Hockstraße, verlängerter Mattstraße, Rhönstraße, westlicher Begrenzung und südöstlicher Grundstücksgrenze der Bebauung an der Christian-Schad-Straße eine zulässige Grundfläche von weniger als 70.000qm erreicht wird und gleichzeitig durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 2 zum BauGB zu befürchten sind:

In der Summe sind in diesem Gesamtgebiet – basierend auf der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) - knapp 26.000qm zulässige Grundfläche ausgewiesen, davon anteilig für den vorliegenden Änderungsbereich ca. 5.700qm. Diese Werte liegen weit unter dem Schwellenwert von 70.000qm zulässiger Grundfläche. Zudem sind z.B. keinerlei Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Denkmäler betroffen; weiterhin begründet die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch die Stellungnahmen der beteiligten Behörden lassen erkennen, dass durch die Bebauungsplanänderung bedingte erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten sind. Von einer „Umweltprüfung“ kann also abgesehen werden.

## III. Planerische Konzeption und Festsetzungen

In den Grundzügen (Haupterschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung) bleiben die Planungsziele für das Gebiet, das im Änderungsbereich eine Fläche von rd. 2 ha umfasst, im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan unverändert.

### Verkehrliche Erschließung:

Das Hauptgerüst der Erschließung für das Quartier bilden – nach wie vor – die beiden Erschließungsstraßen „Hugo Karpf-“ und „Kurt Frenzel-Straße“, die bereits im „alten“ Bebauungsplan in quasi identischer Form verankert waren. Im Unterschied zum „alten“ Bebauungsplan ist im mittleren Abschnitt des Quartiers eine zusätzliche Anliegerstraße zwischen Hugo-Karpf- und Kurt-Frenzel-Straße vorgesehen, wodurch das Baugebiet etwas kleinteiliger gegliedert wird.

Alle Straßen werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt.

### Art der baulichen Nutzung:

Unverändert ist die geplante Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

### Maß der baulichen Nutzung:

Auch das „Maß der baulichen Nutzung“ bewegt sich in einem vergleichbaren Rahmen: Waren im „alten“ Bebauungsplan für den betreffenden Teilbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 1,1 und 1,3 vorgesehen, so wird nun eine (verringerte) GRZ zwischen 0,3 und 0,4 bei einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Stärkere Variationen gibt es aufgrund der größeren Zahl der zulässigen Haustypen bei den Geschosshöhen: Während der „alte“ Bebauungsplan durchgängig zwei Gebäudetypen als „Cluster“ mit II bis III bzw. II bis IV Vollgeschossen vorsah, durchbricht der geänderte Bebauungsplan die Stringenz der vorherigen städtebauli-

chen Figur zugunsten eines kleinteiligeren, aufgelösteren Musters mit einer größeren Auswahl an Haustypen: Im Teilbaugebiet WA 1 können drei einzelne Geschosswohnungsbauten mit maximal vier Vollgeschossen entstehen, im Teilbaugebiet WA 2 Doppelhäuser mit maximal III Vollgeschossen (incl. Dach), in den Teilbaugebieten WA 3 und WA 4 vorzugsweise Hausgruppen (Reihenhäuser) mit maximal III Vollgeschossen. Im Änderungsbereich können somit ca. 100 Wohnungen in rund 50 Hauseinheiten unterschiedlichen Typs (Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser und Doppelhäuser) errichtet werden.

#### Überbaubare Flächen und Abstandsflächen:

Bei der Regelung der überbaubaren Flächen gibt es bedingt durch die Abkehr vom „Cluster-Haus“ deutliche Veränderungen zwischen „altem“ und „neuem“ Bebauungsplanentwurf: Die Zuordnung der einzelnen Baufenster ist stärker der Kleinteiligkeit der einzelnen Baublöcke mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypologien verpflichtet und löst sich somit von einer vormals stringent vorgegebenen städtebaulichen Gesamtfigur.

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend durch Baugrenzen definiert (nur im Baugebiet WA4 an der Hugo-Karpf-Straße durch Baulinien) und lassen einen gewissen Spielraum für Kubatur und Platzierung zukünftiger Gebäude - hierbei ist zudem zu beachten, dass unabhängig von der Größe der Baufenster die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind und somit ein unverträglich dichtes und der städtebaulichen als auch der Wohnqualität abträgliches Aneinanderrücken der einzelnen Gebäude verhindert wird.

In Einzelfällen sind Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung städtebaulich sinnvoll und fördern ein flächensparendes Bauen – in vorliegendem Fall betrifft dies die sich entlang des Wohnweges im Baugebiet WA 3 gegenüberstehenden Gebäudezeilen, die jeweils mit ihren Eingangsbereichen „aufeinander schauen“, sowie die Fläche für Versorgungsanlagen.

Hier wird im Bebauungsplan jeweils eine Möglichkeit zur Anwendung reduzierter Abstandsflächen festgeschrieben. Dieses Privileg gilt nicht für alle anderen Gebäudeabstände im Baugebiet.

#### 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 festgesetzt. In allen Baugebieten ist eine ebenerdige Einordnung von privaten Pkw-Stellplätzen möglich und zulässig; in den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 ist die Stellplatzausweisung ziemlich exakt an den zu erwartenden Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der Maßzahlen der aktuell geltenden städtischen Stellplatzsatzung angepasst. Darüber wird indirekt auch gesteuert, dass keine unerwünschte Dichte im Wohngebiet durch Errichtung einer überhöhten Zahl an Wohnungen entsteht.

Im Baugebiet WA1 reichen die im Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten zur Unterbringung ebenerdiger Stellplätze bei Ausschöpfung des Baurechts nicht aus - hier wird die Errichtung einer Tiefgarage für den Gesamtstellplatznachweis unumgänglich.

Sofern Tiefgaragen ausreichend erdüberdeckt und intensiv begrünt werden, brauchen sie nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet werden und dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

#### Nebenanlagen:

In den Baugebieten WA1, WA3 und WA4 sind „Flächenstreifen“ für die Unterbringung von Garten- und Gerätehäusern sowie von Kellerersatzräumen vorgegeben. Die in diesen Flächen errichteten Gebäude müssen je Baugebiet annähernd einheitlich gestaltet werden.

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

### Fläche für Versorgungsanlagen:

Im Plangebiet ist eine zentrale Fläche für eine Anlage der Nahwärmeversorgung vorgesehen. Für die bauliche Anlage ist ein Baufenster festgesetzt, das einen Mindestabstand zwischen dem Gebäude, der Straße und den angrenzenden Baugrundstücken sicherstellt. Durch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung und einer verpflichtenden Eingrünung wird Sorge dafür getragen, dass die in der Regel stadtgestalterisch potentiell störende Wirkung der Versorgungsanlage gemildert wird.

### Vorgaben zur baulichen Gestaltung:

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

### Grünordnung:

Bei den grünordnerischen Vorgaben wurde insbesondere Wert darauf gelegt, dass die Ränder der jeweiligen Baugebiete soweit als möglich von Pflanzstreifen (Sträucher oder Hecken) gesäumt werden. An Stellen, an denen keine Zugänge und Zufahrten erforderlich sind (z.B. die jeweiligen Seiten im Baugebiet WA2), wird folglich ein durchgehender Pflanzstreifen festgesetzt. Aber auch die „Funktionsflächen“, also alle Zonen mit Hauszugängen, Zufahrten, Stellplätzen etc., erhalten einen Mindestanteil für Begrünung und Gehölzpflanzungen.

Durch Einzelpflanzgebote für insgesamt 51 Bäume kann gewährleistet werden, dass der öffentliche Straßenraum auch durch Gehölze geprägt wird. Die vorgeschriebene Dachbegrünung für alle flachen Dächer ab einer Größe von 10qm (Ausnahme: Installation von Solaranlagen) trägt weiter dazu bei, dass das Baugebiet trotz der angestrebten flächensparenden, relativ dichten Bebauung ausreichend durchgrünt wird.

### Ableitung des Oberflächenwassers:

Das anfallende Oberflächenwasser wird in allen Straßen in offenen, befestigten Rinnen im Straßenraum geführt und an zwei Stellen – nämlich am Ende der Kurt-Frenzel-Straße und zwischen zwei Baufenstern im Baugebiet WA1 – dem zentralen Mulden-Rigolen-System im Stadtgarten Rosensee zugeführt.

### Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge:

Im Plangebiet sind insbesondere 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.

## IV FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

<u>Verfahrensschritt</u>	<u>Datum / Zeitraum</u>
Beschluss 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 Kurt-Frenzel-Straße und Hugo-Karpf-Straße im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB), Billigungsbeschluss, Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	21.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	09.07.2010
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang (Vorentwurf und Begründung vom 03.05.10)	12.07.2010 bis 02.08.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	09.07.2010
Frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	09.07.2010
Ablauf der Frist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung	20.08.2010
Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden vom 20.09.2010, Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss, Beschluss zur Fortführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	18.10.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	29.10.2010
Durchführung der Öffentliche Auslegung (Planentwurf und Begründung vom 20.09.2010)	08.11.2010 bis 10.12.2010
Beteiligung der Behörden	08.11.2010
Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	08.11.2010
Ablauf der Frist im Rahmen der Behördenbeteiligung	17.12.2010
Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	04.02.2011
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden	04.02.2011
Ablauf der Frist im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	18.02.2011
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung, der Behördenbeteiligung und der erneuten Beteiligung	14.02.2011
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	02.05.2011
Bekanntmachung und Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung	13.05.2011

Aschaffenburg, den 14.02.2011 [letzte redaktionelle Ergänzung: 13.05.2011]  
Stadtentwicklungsreferat / Stadtplanungsamt

  
M. Bolch

Sachbearbeiter / Sachgebietsleiter Bauleitplanung

  
Kleinerüschkamp  
Amtsleiter