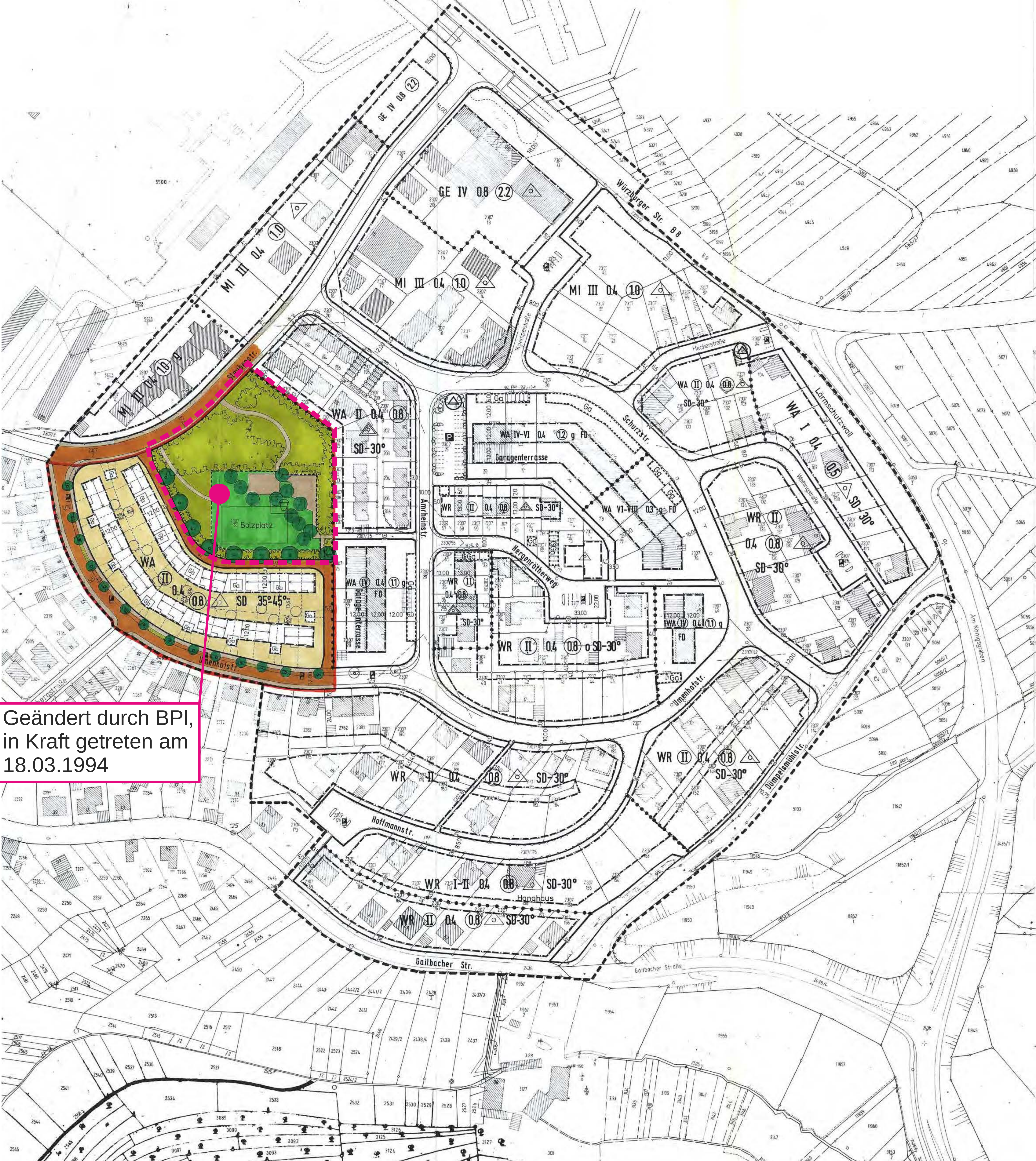


Geändert durch BPI,
in Kraft getreten am
18.03.1994



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1
§ 9 Abs. 1 BBauG

Art der baulichen Nutzung

- WA** = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVVO
zulässig ist § 4 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 die der Versorgung
des Gebietes dienenden
Läden u. nicht störenden
Handwerksbetriebe.
Nr. 3 Anlagen für kirch-
liche, kulturelle, soziale
u. gesundheitliche Zwecke
- nicht zulässig ist § 4 Abs. 2
Nr. 2 Schank- und Speise-
wirtschaften
§ 4 Abs. 3 die Ausnahmen Nr. 1
mit 6
- Jedes Wohngebäude darf nicht mehr als 2 Wohnungen
haben

Maß der baulichen Nutzung

- II** = 2 Vollgeschosse zwingend
- 0,4** = Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** = Geschöflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- △** = nur Doppelhäuser zulässig
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung und
Fachfußhöhe auszuführen
- Grundstücksgröße = Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser 280 m²

- = Baugrenze
- 500** = Abweichung von der Abstandsfläche
- Verkehrsflächen**
- = Erschließungsstraße (Verkehrsflächen)
- = Fußweg
- = Straßenbegrenzungslinie
- P** = öffentlicher Parkplatz

Grünflächen

- = öffentliche Grünfläche
- = Kinderspielplatz
- = zu pflanzende Bäume, an der Umenhofstraße z. B.
Eiche, Ahorn, Esche
In der Grünanlage Bepflanzung nach Angabe der Stadt-
gartnerei
- = private Grünflächen
- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grün-
flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindest ein hoch-
wüchsiger Obstbaum zu pflanzen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- ↔** = Firstrichtung
- SD** = Satteldach, Neigung 35°-45° Dachaufbauten zulässig,
diese dürfen nicht länger sein als 40% der Firstlänge.
Dachfußhöhe 0,50m von Oberkante Rohdecke bis Ober-
kante Sparren gemessen.
- Go** = Garagen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und
Garagenvorderkante ist ein Stauraum von mind.
5,00 m auszuweisen. Bei Grenzgaragen sind die
Dächer in Material und Dachneigung einheitlich
auszuführen.
- Einfriedigungen = Einfriedigungen an Straßen, Wegen und allen Grund-
stücksgrenzen sind in Holz auszu-
führen. Höhe maximal 1,20 m.

Sonstige Planzeichen

- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Be-
bauungsplanes
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

- = bestehende Grundstücksgrenzen
- = vorgeschlagene Grundstücksteilung

- = bestehende Wohngebäude
- = bestehende Nebengebäude

Nachrichtlicher Hinweis

Aus Gründen der Luftreinhaltung ist beabsichtigt für den
Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung gem.
Art 24 Abs 1 Ziff 3 GO über den Anschluß- Benutzungs-
zwang an die städt. Gasversorgung zu erlassen.

Abwässer von Dach- und Hofflächen sollen nach Möglic-
keit auf den eigenen Grundstücken versickern, wenn dieses
ohne Bedenken durchführbar ist.

Textliche Festsetzungen

Lärmschutzmaßnahmen
Für Aufenthaltsräume wird der Einbau von Fenstern der Schallschutz-
klasse 2 gem. VDI-Richtlinien 2719 vorgeschrieben.

Auflage der Regierung von Unterfranken gemäß Genehmigungs-
bescheid vom 06.08.1987 Nr. 420-4622.10 - 6/87:

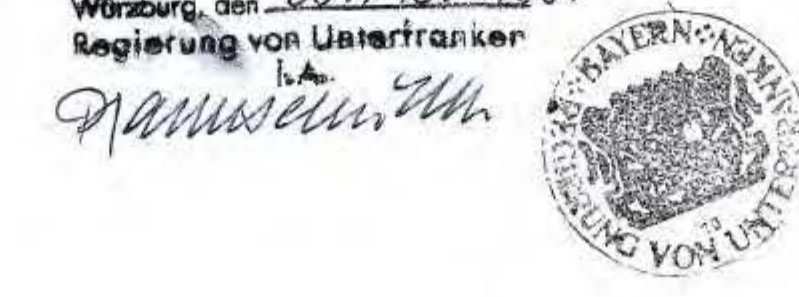
"Bei der Grundrißgestaltung ist auf planerische Schall-
schutzmaßnahmen zum Schutz von Lärmeinwirkungen vom Bolz-
platz und der Kaserne zu achten."

Die Stadt Aschaffenburg hat diese Auflage mit Beschluß
des Stadtrates vom 21.09.1987 anerkannt.

Aschaffenburg, den 12.10.1987

J. Reiland
Dr. Wilh. Reiland
Oberbürgermeister

Mit 4-Gl. Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit RB vom
06. Aug. 1987 Nr. 420-4622.10 - 6/87
Würzburg, den 08. Nov. 1987
Regierung von Unterfranken



Aufgrund des § 2 Abs. 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes
- BBauG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256,
ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1996 (BGBl. I
S. 265), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung - BayVerf. (BayRS
2132 - 1 - 1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), geändert durch Gesetz vom
21.11.1995 (GVBl. S. 677) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg
diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden
textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 12.06.1987

J. Reiland
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.1985... die Änderung
des Bebauungsplanes beschlossen.
wurde am 24.05.01.1986... ortsüblich bekannt-
gemacht.

Aschaffenburg, den 12.06.1987

J. Reiland
Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Dar-
legung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom 21.09.1987... hat in der Zeit vom 01.12.1987 bis 22.12.1987
stattgefunden.

Aschaffenburg, den 12.06.1987

J. Reiland
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.1987
wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom
29.09.1987 bis 22.12.1987 öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, den 12.06.1987

J. Reiland
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.05.1987
den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 16.01.1987
als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 12.06.1987

J. Reiland
Oberbürgermeister

Die Regierung hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom
Nr. gemäß § 11 BBauG mit ohne Auflagen genehmigt.

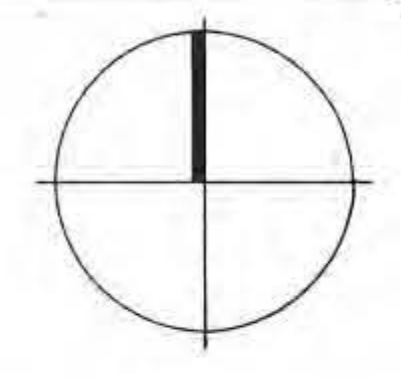
Würzburg, den

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.12.1987... gemäß
§ 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienststunden im Rathaus, Zimmer 610 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 46 sowie des § 155 - BImSchG ist hingewiesen worden.

215 Bau GB
Aschaffenburg, den 09.10.1987

J. Reiland
Oberbürgermeister

MASSTAB 1:1000
0 10 20 50



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zw. Würzburger Str., Dümpelsmühlstr., Gailbacher Str., Umenhofstr. und der Artillerie-Kaserne

Änderung im Bereich des Schul- u. Kinder-
gartengeländes Flurstück Nr. 2307/22 an
der Steuben- und Umenhofstraße

BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT
Dumme *Müller*
Kummer Halber
SACHBEARBEITER DATUM GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN - NR.

Reinhart 14.03.86 5/3
16.01.87

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes 5/3 Gebiet Steubenstraße -
Dümpelsmühlstraße im Bereich des Schul- und Kindergartengeländes
Flurstück Nr. 2307/22 an der Steuben- und Umenhofstraße

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt in dem mit RE vom 08.04.1976
Nr. 420-905 a 13/73 rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplan
für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Dümpelsmühlstraße,
Gailbacher Straße, Umenhofstraße und Artillerie-Kaserne
(Nr. 5/3).

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen übergeleiteten
Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 1958 entwickelt.

2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteil Schwein-
heim, zwischen Würzburger Straße und Gailbacher Straße. Die
an den Änderungsbereich angrenzenden Bauquartiere sind mit ein-
bis viergeschossigen Wohngebäuden bebaut. Gewerbliche Betriebe
sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Bis zum nördlich
des Änderungsbereiches liegenden Kasernengelände ist ein
Abstand von ca. 90,00 m, von Mittelpunkt des Quartiers bis zur
Würzburger Straße B 8 beträgt die Entfernung ca. 320,00 m.

Für die Flurstück Nr. 2307/22 waren im rechtsverbindlichen
Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

- a) Schulbauplatz
- b) Kindergarten
- c) öffentlicher Kinderspielplatz

Eine genaue Abgrenzung der einzelnen Nutzflächen sollte erst nach Fertigstellung des Schulbauprojektes erfolgen.

Das vom Caritasverband geplante Projekt einer Behindertenschule ist gescheitert.

Nach den heutigen Bedarfsberechnungen ist in diesem Gebiet keine weitere Schule und Kindergarten mehr erforderlich.

Die Fläche könnte nach einer Umwidmung mit Wohngebäuden bebaut werden.

Der Kinderspielplatz ist ausgebaut und soll im Rahmen der Verrechnung der Erschließungsbeiträge mit einbezogen werden.

Die Regierung von Unterfranken als Widerspruchsbehörde hat mit Schreiben vom 09.08.1985 mitgeteilt, daß es sich hier nicht um einen selbständigen Kinderspielplatz im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BBauG handelt, da eine genaue Abgrenzung des Platzes im Bebauungsplan fehlt.

Zur Klärung dieser Fakten hat der Stadtrat (Plenum) am 16.12.1985 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Dümpelsmühlstraße, Gailbacher Straße, Umenhofstraße und Artillerie-Kaserne (Nr. 5/3) beschlossen.

Vom Stadtplanungsamt wurde mit Datum vom 14.03.1986 ein Bebauungsvorschlag ausgearbeitet.

Das für die Behindertenschule vorgesehene Gelände wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen mit zwingend 2 Vollgeschossen.

nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften.

nicht zulässig sind außerdem die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.

Jedes Wohngebäude darf nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Zur Erschließung ist im Innenbereich ein 4,5 - 5,00 m breiter Erschließungsweg geplant.

Der ausgebaute Kinderspielplatz erhält eine genaue Abgrenzung und ist von 3 Seiten einwandfrei erreichbar. Die restliche zum Teil mit Buschwerk bewachsene und als Rasenfläche angelegte Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Stadtteils Schweinheim. Alle an den Änderungsbereich angrenzenden Baugebiete sind mit 1 - 4 geschossigen Wohngebäuden bebaut.

Die Flurstück Nr. 2307/22 wird z. Zt. als Kinderspielplatz und Grünfläche genutzt. Der für die Schule vorgesehene Platz liegt brach da.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt 1.9405 ha.

An den ausgebauten Straßen ist folgender Baubestand vorhanden:

Steubenstraße: 3-geschossige Wohngebäude
1 Ladengeschäft

Schurzstraße: 1 u. 2-geschossige Wohngebäude
Einzelhäuser und Hausgruppen

Amrheinstraße: 1, 2 und 4-geschossige Wohngebäude
Hausgruppen

Umenhofstraße: 1 und 2-geschossige Wohngebäude
Einzelhäuser und Doppelhäuser

4. Geplante bauliche Nutzung, Grunderwerb

Art der baulichen Nutzung:

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ⓘ = zwingend 2 Vollgeschosse

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)

⓪,8 = Geschoßflächenzahl (GFZ)

△D = nur Doppelhäuser zulässig

SD = Satteldach 35° - 40° Neigung, Dachaufbauten
sind zulässig, sie dürfen nicht länger sein
als 40 % der Firstlänge

In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

nicht zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und
Speisewirtschaften

§ 4 Abs. 3 BauNVO die Ausnahmen Nr. 1 - 6

Grundwerte:

Gesamtes Plangebiet 1,9405 ha

neue Straße = ca. 0,1040 ha

Kinderspielplatz = ca. 0,3000 ha

öffentliche Grünfläche = ca. 0,5835 ha

Bauflächen = ca. 0,9530 ha

1,9405 ha

Der gesamte Änderungsbereich ist z. Zt. unbewohnt.

Die Neuplanung sieht die Erstellung von 26 Einfamilienhäusern
in Form von 13 Doppelhäusern vor. Es ist mit ca. 78 Einwohnern
zu rechnen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände ist vollkommen im Besitz der Stadt. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann das Bauland in einzelne Bauplätze vermessen werden.

6. Verkehrerschließung-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die ausgebaute Steubenstraße, Schergstraße, Gailbacher Straße, Dümpelsmühlstraße und Würzburger Straße erschlossen und an das Stadtgebiet angeschlossen.

Für die Baureifmachung im Innenbereich des Änderungsbereiches ist eine 4,5 - 5,00 m breite Andienungsstraße ohne Gehwege geplant.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann über die ausgebaute Steubenstraße und Umenhofstraße erfolgen.

Der neue erforderliche Abwasserkanal im geplanten Andienungsweg kann an das bestehende Kanalnetz der Stadt angeschlossen werden.

7. Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastungen der durch das Plangebiet führenden Straßen entsprechend denen einer normalen Erschließungsstraße. Im Gebiet befinden sich keine Betriebe und Anlagen, die umweltschädliche Einwirkungen verursachen.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich im Abstand von ca. 100 m eine Kaserne der Amerikaner ("Ready-Barracks"). Die Ausfahrt befindet sich an der Würzburger Straße. Der auftretende Lärm wird teilweise durch die 3-geschossige

Bebauung an der Steubenstraße abgefangen. Zur weiteren Verminderung der Lärmbelastigungen, die auf die Wohnbevölkerung im Neubaugebiet einwirken, wird für Aufenthaltsräume der Einbau von Fenstern der Lärmschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 vorgeschrieben.

8. Abweichung von der Abstandsfläche

Für die Häuser entlang der Umenhofstraße wird im rückwärtigen Grundstücksteil in Abweichung von Art. 6 BayBO eine verringerte Abstandsfläche von 5,00 m zur Grundstücksgrenze gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO zugelassen.

Hierdurch wird ermöglicht, im südlichen Bereich dieser Grundstücke eine größere Freifläche zu erhalten und die nördlichen Grundstücksteile einer Bebauung zuzuführen.

Die Belichtung und Lüftung der rückwärtigen Bebauung wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da zwischen beiden Häuserzeilen ein Abstand von 13 - 20 m gewahrt bleibt.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Bauplätze und die Straße herausgemessen.

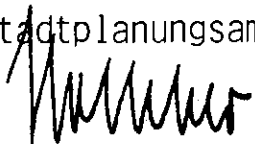
Anschließend werden die Versorgungsanlagen und die Straße satzungsgemäß gebaut.

Die bestehende Grünanlage wird verbessert.

Durch die Verwirklichung der Planung, die eine lockere Bebauung mit Wohngebäuden vorsieht, ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen für die im Gebiet wohnenden Menschen zu rechnen.

Aschaffenburg, 16.01.1987

- Stadtplanungsamt -



Ergänzung der Begründung

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Dümpelsmühlstraße, Gailbacher Straße, Umenhofstraße und der Artillerie-Kaserne (Nr. 5/3) im Bereich des Schul- und Kindergartenlandes Flst.Nr. 2307/22 an der Steuben- und Umenhofstraße

In unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnbebauung befinden sich ein Bolzplatz und die Artillerie-Kaserne. Die vorgesehene passive Schallschutzmaßnahme (Fenster der Schallschutzklasse 2) zum Schutz vor Lärmeinwirkungen wird nicht ausreichen. Der häufige Panzerverkehr auf der äußeren Würzburger Straße läßt vermuten, daß durch die Stationierung von Panzern im nahe gelegenen Kasernenbereich Lärmprobleme auftreten können. Vom geplanten Bolzplatz können ebenfalls erhebliche Lärmeinwirkungen ausgehen. Es ist mit einem Wirkpegel des Lärms um etwa 73 dB (A) und demzufolge mit einer erheblichen Überschreitung des im WA-Gebiet zulässigen Immissionswertes von 55 dB (A) zu rechnen.

Die Regierung von Unterfranken hat daher mit Bescheid vom 06.08.1987 Nr. 420-4622.10-6/87 die Änderung des Bebauungsplanes unter folgender Auflage genehmigt:

"Bei der Grundrißgestaltung ist auf planerische Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Lärmeinwirkungen vom Bolzplatz und der Kaserne zu achten."

Aschaffenburg, 08.09.1987
- Stadtplanungsamt -

L.V.

