



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Tankstellen, Vergnügungstätten, Gartenwirtschaften und sonstige störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Tankstellen, Vergnügungstätten, Gartenwirtschaften und sonstige störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 1,0 Geschosflächenzahl
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; das Dachgeschoss darf ein Vollgeschosß sein; Treppenhöhe bis max. 1,50 m zulässig
- TH 5,00m Traufhöhe maximal zulässig über vorhandenem natürlichen Gelände gemessen in Gebäudemitte
- FH 10,00m Firsthöhe maximal zulässig über vorhandenem natürlichen Gelände gemessen in Gebäudemitte

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- P** Öffentliche Parkplätze

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- o** zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- GA / ST** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen
- GA** Garagen
- ST** Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

- SD** Satteldach
- 30° - 40°** zulässige Dachneigung 30° bis 40° (Altgrad)
- 35°** zulässige Dachneigung 35° (Altgrad)
- Firstrichtung = Richtung des Hauptfirstes
- zwingende Grenzbebauung
- zulässige, verminderte Tiefe der Abstandsfläche nach Art. 7 Abs. 1 BayBO

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Stellplätze
Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Geschosflächenzahl kann gemäß § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Bindungen für Bepflanzungen

Dach- und Fassadenbegrünungen
Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Fassaden an der Nordseite von Gebäuden sowie Gebäudewände mit mehr als 30 m² geschlossener, zusammenhängender Fläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung und Dachformen
Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen können andere Dachneigungen und Dachformen (insbesondere für Gauben / Giebel) zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren o.ä.) dies erfordern. Das Straßen- und Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Krüppel- oder Schopfwalme sind unzulässig. Garagendächer sind nur als Flachdächer und als Satteldächer zulässig.

Doppelhäuser, Hausgruppen und Grenzgaragen
Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen und Grenzgaragen sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Abstandsflächenregelung
Artikel 6 Absatz 4 und 5 BayBO sind anzuwenden (Ausnahme siehe unter „Örtliche Bauvorschriften“).

Freiflächen-gestaltung
Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung erzielen sollen.

Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 mittelkröniger Laubbaum, davon 1 Baum im Vorgarten, sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl der Baumpflanzungen hat aus der nachstehenden Auswahl-liste zu erfolgen:

- | | | | |
|-------------|--------------------|--------------|--------------------|
| Spitzahorn | - Acer platanoides | Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Hainbuche | - Carpinus betulus | Feldahorn | - Acer campestre |
| Blumenesche | - Fraxinus ornus | Eberesche | - Sorbus aucuparia |

Mindestgröße: Stammumfang 14 - 16 cm
Alternativ können auch Hochstammobstbäume (alte, ortsübliche Sorten) gepflanzt werden.

Hinweis hierzu:
Für die fachliche Beratung zur Gestaltung der Freiflächen steht die Untere Natur-schutzbehörde der Stadt Aschaffenburg zur Verfügung.

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 56 Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Hofdurchfahrt
- Abbruch bestehender Gebäude
- Maßangabe in Meter
- 5** Hausnummern

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde
Bei Erarbeiten auftretende Funde von Bodentalerturnen müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, 97070 Würzburg Residenzplatz 2, Tor A, Tel. 0931 / 54850, FAX 0931 / 571875 gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufgedundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemein-deordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Plan-zeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 01.03.1999
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beud
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.09.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlos-sen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.1998 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 15.09.1998 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Ste-lungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 20.11.1998.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.09.1998 wurde mit Begründungsentwurf vom 16.09.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.1998 bis 20.11.1998 öffentlich ausgelegt.

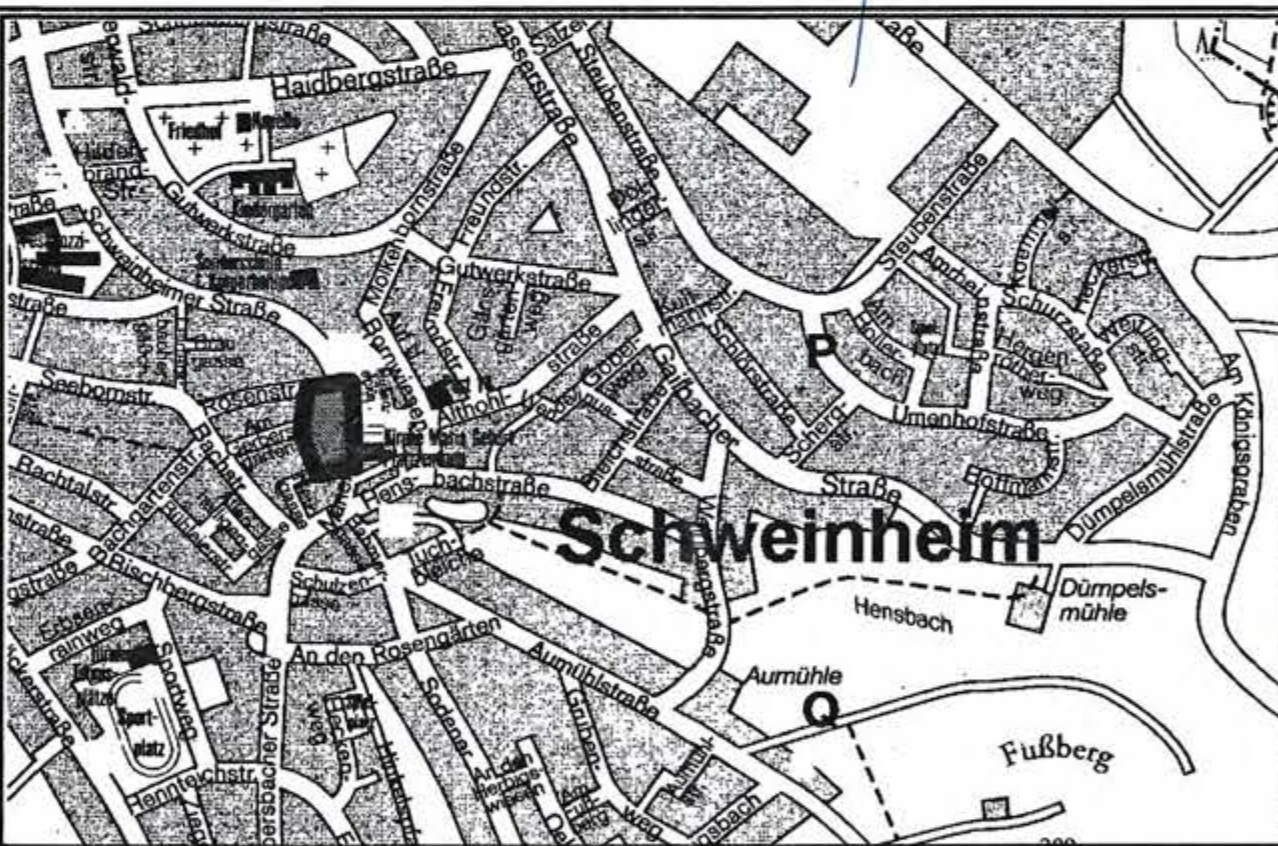
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.02.1999 den Bebauungsplan vom 16.09.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 16.09.1998 gebilligt.

Aschaffenburg, 01.03.1999
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beud
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am - 5. MRZ 1999 - gemäß § 10 Abs. 3 BauGB orts-üblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Ein-sicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs-plan 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, - 5. MRZ 1999
STADT ASCHAFFENBURG
J. Beud
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes
für das Sanierungsgebiet - Schweinheim 2. Abschnitt -
zwischen Rosenstraße, Marienstraße, Bachstraße und See
bornstraße im Bereich zwischen Rosenstraße, Marien-
straße, Flurstück Fl.Nr. 62, Gemarkung Schweinheim, Am
Gerbersgarten und Fußweg zur Rosenstraße

Baureferat		Stadtplanungsamt		
Martens		Keßler		
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
F. J. Heller	16.09.98		1 : 500	5/4

Begründung

Zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für das Sanierungsgebiet Schweinheim II.
Abschnitt zwischen Rosenstraße, Marienstraße, Bachstraße und Seebornstraße im Bereich
zwischen Rosenstraße, Marienstraße, Flurstück Nr. 62, Gemarkung Schweinheim, Am
Gerbersgarten und Fußweg zur Rosenstraße (Nr. 5/4)

1. Planungsanlaß:

Auf der Grundstücksfläche Fl. Nr. 58 im Sanierungsgebiet für den Ortskern des Stadtteils Schweinheims beabsichtigt der Eigentümer seit Jahren eine zusätzliche Nutzung auf der sehr großzügigen Freifläche in der rückwärtigen Lage der Marienstraße.

Seine ursprüngliche Absicht, im unmittelbaren Anschluß an die alteingesessene Gaststätte „Ratsstube“ einen Biergarten einzurichten, scheiterte.

Die entsprechende Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan als „Grünfläche“ ohne Bebauungsmöglichkeit festgesetzt. Direkt an den Biergarten angrenzende Hausgärten und Wohngebäude wären zu großen sozialen Spannungen - u. a. bedingt durch eine Lärmbelastung - ausgesetzt, obwohl andererseits auch dadurch eine Belebung des Ortskerns von Schweinheim im Sinne von Sanierungszielen gesehen werden kann.

Als Ergebnis eines über mehrere Jahre dauernden Abstimmungsprozesses zwischen den umgebenden Grundstückseigentümern und der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Festsetzung „Grünfläche“ mit der Planungsabsicht „Biergarten“ aufzugeben und statt dessen im entsprechenden Bereich des Flurstücks Nr. 58 der Gemarkung Schweinheim eine Bebauung mit einem Wohngebäude zuzulassen. Der Eigentümer hat bereits einen entsprechenden Bebauungsvorschlag erstellt und mit den direkt angrenzenden Nachbarn abgestimmt.

Die Zulassung dieses Bebauungsvorschlags bedeutet eine Abweichung von den Grundzügen der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan so zu ändern, daß die Bauabsicht verwirklicht werden kann.

Als Begründung ist anzuführen:

1. Das sehr großzügig zugeschnittene Grundstück wird zur Zeit als Parkplatz mißbraucht und nicht als Garten genutzt. Große Teile der sehr sparsam mit Büschen bepflanzten Rasenfläche werden durch parkende Autos intensiv befahren. Gaststättenbesucher oder Kunden der Geschäfte der Marienstraße nutzen das private „Angebot“ und bringen damit Unruhe in die Nähe der neu entstandenen Wohngebäude entlang der Rosenstraße. Dies wird künftig vermieden.
2. Mit einer entsprechenden Neuregelung von „Baufenstern“ werden die Freiräume zu den Verkehrsflächen (Fußweg) klar abgegrenzt. Der mit der Sanierung entstandene Fußweg zwischen der Straße „Am Gerbersgarten“ und der Marienstraße wird nicht mehr vom störenden Parkierungsverkehr, sondern nur noch zur Andienung der Gaststätte künftig benutzt. Es entsteht ein von Bebauung umgebender grüner Innenbereich (Hausgärten), frei von parkenden Autos. Die neugeschaffene Tiefgarage bietet Stellplätze im eigenen Grundstücksbereich, die jederzeit zur Verfügung stehen und von der Wohnbebauung „getrennt“ sind.
3. Die räumliche Fassung von öffentlichen Freiraum und Gebäudestruktur gelingt mit einem Baukörper gegenüber der benachbarten Parzelle (Süden/Bäckerei Stürmer) als Parallelbebauung. Die derzeit eher negativ auffällige und unmaßstäbliche Hinterhofarchitektur der bestehenden Bauten entlang der Marienstraße, sowie die wenig attraktiv erscheinende Rückfassade der bestehenden Gaststätte wird dadurch deutlich verbessert. Mit dem neu angegliederten Baukörper entsteht ein einheitlich abgeschlossenes Gesamtgefüge, das die „Hinterhofsituation“ insgesamt aufwertet. Durch Abbruchvorhaben von kleineren Grenzanbauten (Schuppen etc.), die zur Zeit noch rechtlich zulässig sind, wird zusätzlich Platz und „Luft“ geschaffen; die ursprüngliche Baugrenzziehung wird an dieser Stelle zurückgenommen, eine Baumöglichkeit ist damit ausgeschlossen. Es entsteht damit mehr innere Grünfläche.
4. Die Biergartennutzung, wie im Sanierungskonzept noch als Ziel vorgegeben, kann ebenfalls mit neuen Festsetzungen ausgeschlossen und zugunsten der Wohnruhe vermieden werden.

2. Einordnung in die Gemeindeplanung:

Der Bebauungsplan übernimmt die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan für Misch- bzw. Wohngebietsnutzung.

3. Planungsrechtliche Situation:

Der Geltungsbereich ist enggefaßt zwischen Rosenstraße, Marienstraße, Flurstück Nr. 62/Gemarkung Schweinheim, „Am Gerbersgarten“ und Fußweg zur Rosenstraße.

4. Städtebauliche Situation:

Die Topographie des Geländes zeigt leichtes Gefälle von NO bis nach SW. Das Plangebiet ist von einer Blockrandbebauung geprägt. Die rückwärtigen Lagen der Rosen-/Marienstraße dienen größtenteils Hausgärten, aber auch Garagen-/Pkw-Stellflächen. Da es u. a. Zielsanierung war, die Marienstraße verkehrsfrei zu halten, wurde der Andienungsverkehr für die dort vorhandenen/anzusiedelnden Geschäfte über die neue Straße „Am Gerbersgarten“ zu den rückwärtigen Grundstücksteilen möglich.

Städtebauliche Ziele

5.1. Allgemeine Ziele:

Mit dem neuen Gebäude kann ein klarer, räumlicher Abschluß von öffentlichem und privatem Freiraum geschaffen werden. Der neue Verbindungsweg von Marienstraße zur Stichstraße „Am Gerbersgarten“ ist bereits auf der Südseite mit einem Rückgebäude begrenzt. Auf gleicher Höhe kann auf der Nordseite des Fußweges parallelverlaufend die Bauflucht für das neue Gebäude aufgenommen werden. Die bauliche Struktur der Blockrandbebauung wird damit in den Innenbereich des Gesamtquartiers deutlich fortgeführt. Die so entstehenden begrünten Innenflächen versprechen endgültig Wohnruhe und bessere Lebensqualität. Störende Nutzungen werden ausgeschlossen.

5.2. Art der baulichen Nutzung:

Die Ausweisung einer zulässigen Nutzung für die gegliederten Gebietsteile bleibt ebenfalls unverändert:

Die vordere Lage zur Rosenstraße ist als WA-Gebiet (= allgemeines Wohngebiet), die zur Marienstraße ist als MI (= Mischgebiet) festgesetzt.

In der rückwärtigen Lage prägt nach wie vor die bisherige Festsetzung WA (= allgemeines Wohngebiet) die Zweckbestimmung des Baugebietes.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenwirtschaften und sonstige störende Gewerbebetriebe sind in beiden Fällen nicht zulässig.

5.3. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise:

Maßstab für die neue Wohnbebauung auf o. g. Fläche ist die Bauweise der ursprünglich festgesetzten und teilweise schon vorhandenen Bebauung. Der eher kleinteilige Bestand im rückwärtigen Gebietsteil gibt die eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoß als Vollgeschoß vor, die in diesem Grundstücksabschnitt auch beibehalten werden soll. Mit den Festsetzungen für max. Trauf-/First-/Treppehöhen werden zusätzliche Gebäudeentwicklungen auf den Bestand abgestimmt.

Im Fußwegbereich können die zulässigen Gebäudehöhen nur mit entsprechender zulässiger Abweichungsregelung von den Abstandsflächen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO gesteuert werden.

Demnach ist auch eine verminderte Tiefe der sonst erforderlichen Abstandsfläche möglich.

Die GRZ = 0,4/GFZ = 0,5 - Werte bleiben für die o. g. Nutzung in der rückwärtigen Lage unangetastet. Die GFZ-Werte für die ebenfalls unverändert zwingend III-geschossige

Bauweise, für Gebäude an der Marienstraße, werden von 1,0 auf 1,2 erhöht, damit diese vorgenannte Forderung der Geschossigkeit (bei festgesetzter „geschlossener Bauweise“) ohne Befreiung auch erreicht werden kann.

Bis auf die Baufenstererweiterung für die beabsichtigte o. g. Neubebauung bleiben die Baufenster unverändert. Lediglich im nordöstlichen Grundstücksabschnitt von Fl. Nr. 58 wird eine Baugrenze zugunsten einer Freifläche zurückgenommen. Der Eigentümer hat diesbezüglich auch die Beseitigung des kleinen Schuppens (Nebenanlage) angekündigt. Dieser wurde als Abbruch im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der dort entstehende Freiraum soll außerdem mit intensiver Bepflanzung aufgewertet werden und von neuen Nebenanlagen vollkommen frei bleiben. Eine Festsetzung wurde dahingehend im Bebauungsplan getroffen. Ansonsten wird eine Gebäudeentwicklung für die rückwärtigen Lagen in offener Bauweise nach wie vor vorgesehen.

5.4. Dachform, Dachneigung, Tiefgaragenregelung:

Die Dachform ist im gesamten Gebietsbereich einheitlich als Satteldach vorgegeben. Sie wird auch als Festsetzung für die Neubebauung der rückwärtigen Lagen übernommen, um eine harmonische Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Dachneigung, die mit 35° statt bisher mit 0° - 27° festgesetzt, sich den vorhandenen Dächern anpaßt.

Soweit nicht innerhalb von Baugrenzen Flächen für Stellplätze, Garagen, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zur Verfügung stehen, können diese auf den im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Flächen nachgewiesen werden. Mit dem festgesetzten „Bonus“ gemäß § 21a BauNVO wird ein weiterer Anreiz für die Errichtung von kostenaufwendigen Tiefgaragen-Stellplätzen angeboten, zumal der Parkdruck im Ortszentrum sehr hoch erscheint. Es kann demnach die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, entsprechend erhöht werden.

5.5. Verkehrerschließung und innere Erschließung:

Neue Maßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die geringfügige Bebauungsplanänderung keine weiteren Parzellen entstehen. Die nach dem früheren Bebauungsplan und den Sanierungsmaßnahmen entstandenen Erschließungssysteme bleiben unverändert.

6. Städtebauliche und statistische Werte:

Gesamtes Plangebiet	= 0,42 ha
öffentliche Fußwege (anteilig)	= 0,03 ha

7. Bodenordnende Maßnahmen:

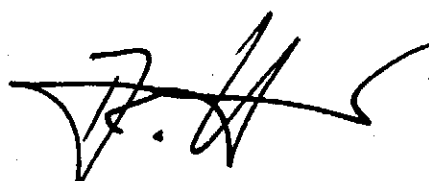
Es werden keine bodenordnende Maßnahmen notwendig, nachdem unregelmäßige Grundstücksflächen bereits in den Sanierungsverfahren (Umlegung) neu geordnet wurden.

8. Überschlägige Ermittlung der Kosten für die innere Erschließung:

Es entstehen keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen, nachdem die Versorgung in jeder Hinsicht mit der abgeschlossenen Sanierung gewährleistet wird.

Aschaffenburg, 16.09.1998
Stadtplanungsamt


Reßler


F.-J. Heller