

Geändert durch BPI 05/20, in Kraft
getreten am 20.10.2000

Geändert durch BPI, in Kraft
getreten am 05.03.1999

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9
Abs. 1 BBAUG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Tankstellen
sind auch als Ausnahme nicht zulässig. Nicht zu-
lassen werden Schank- und Speisewirtschaften

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, § 16 BauNVO)

I-0 Zahl der Vollgeschosse
0* DG (als Vollgeschosse zulässig)
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest-
und Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse zwingend
ca 04 Grundflächenzahl (GRZ)
ca 08 Geschossflächenzahl (GFZ)
< 25 Abweichung von der Abstandsfläche

Dachform: Dachgeschosse dürfen mit einer Dachstuhlhöhe von max
40 cm errichtet werden.
TH Geschosshöhe I Geschosshöhe II Geschosshöhe III Geschosshöhe
Traufhöhe: Max. 3,50 m bzw. 6,50 bzw. 9,5 m
über der festgelegten Gelände-
oberfläche

ca 27°-52° Dachneigung

FD Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Baugrenzen

Abstandsregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO

Grenzbau zwingend

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAUG)

Erschließungsstraße

verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsflächen, die von Fußgängern und von Fahrzeugen
gleichberechtigt benutzt werden können.
Fußweg

1-100-1 Breite der Wege und Straßen

P Ruhender Verkehr (Parkplätze mit Grünflächen-
gestaltung)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBAUG)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Spielfeld

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung
von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBAUG)

Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBAUG)

Vorhandene EL-Leitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasser-
schutzes und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBAUG)

**Überschuttmungsgebiet des Hensbaches und Herbig-
baches**

Bei Hochwasser des Hensbaches und Herbigbaches ist
mit Überflutung des im B.-Plan kenntlich gemachten
Gebietes zu rechnen.

Die Lagerung wasserführender Flüssigkeiten (Heiz-
öl usw.) in den gefährdeten Gebieten und die Anord-
nung der dazugehörigen Leitungen muß so erfolgen,
daß auch bei Grundwasseranstieg oder bei Überflutung Gestaltung der baulichen Anlagen
des Talgrundes kein Aufschwimmen, Abreißen oder
sonstige zur Gewässerverunreinigung führenden Schäd-
en auftreten können.

Garagen

Doppelgaragen sind mit gleicher Traufhöhe, glei-
cher Dachneigung und gleichen Eindeckungsmaterial
auszuführen. Der Abstand zwischen Garage und Geh-
steigkante muß mindestens 5,00 m betragen,
ausgenommen die in den Wohngebäuden eingebauten
Garagen.

ST Pkw-Stellplätze

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der einzelnen Gebäude ist auf-
einander abzustimmen und mit dem Bauaufsichtsamt
abzuzulassen.

Einfriedigungen

An der Straßenbegrenzungslinie und im Vorgarten-
bereich maximal 1,0 m hoch, Zäune an den sei-
tlichen und rückwärtigen Grenzen maximal 1,30 m
hoch.
Innerhalb von Baugruppen müssen die Zäune ein-
heitlich gestaltet werden.
Mauern sind nur nach Absprache mit dem Bauauf-
sichtsamt zulässig.

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche
Sanierungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 6, § 9 Abs. 8, § 9 Abs. 9, § 9 Abs. 10 BBAUG)

Umgrenzung von Gesamtanlagen
(§ 9 Abs. 8, § 9 Abs. 9 BBAUG)

**Einzelanlagen (unbewegliche
Kulturdenkmale, die den
Denkmalschutz unterliegen)**
(§ 9 Abs. 8, § 9 Abs. 9 BBAUG)

**Umgrenzung der Sanierungs-
gebiete**

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Zu errichtende Hauptgebäude
Genehmigung für Abriss, Umbau oder
Änderung kann aus städtebaulichen
Gründen verweigert werden
(§ 9 Abs. 10 BBAUG)

Textliche Festsetzungen

- Dachform**
Zurück sind fallende, welsche oder sonstige bei Eindeckung
ausgehenden, die den Dachstuhl mit der Dachstuhl-
deckung einseitig zu gestalten.
- Dachaufbauten und Giebel**
Dachaufbauten und Giebel sind mit einer Dachstuhlhöhe von max
40 cm zu errichten und dürfen
nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge.
- Garagen**
Garagen sind nur innerhalb der Baugruppen oder Flächen für Garagen zulässig. Ein
Garagenraum von 3 m maximaler Länge, maximaler Breite und maximaler Höhe
halten. Garagenräume sind als separate aufzuführen. Bei an-
sonstigen Garagenräumen sind die Flächen in Material und Dachstuhl-
höhe auszuführen und an die Dachstuhlhöhe der Baugruppen anzupassen.
- Landesverkehrswege**
Bei Neubauten an der Rosenstraße und Bachstraße ist bei der
Grundgestaltung darauf zu achten, daß die Befriedung von
Kfz- und Fußgänger- und von Straßenbahnverkehr ge-
eignet ausfallen kann.
Das Straßennetz der Ortsteile muß wenigstens den Anforderungen
nach § 10 BBAUG entsprechen.

Planunterlagen: Stand der Vermessung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAUG)
1. d. d. v. 18.08.1974 (BBl. I S. 226, ber. S. 347), zuletzt ge-
ändert durch Gesetz vom 18.02.1996 (BBl. I S. 245), des Art. 91
Abs. 3 der Bayer. Verfassung (Bayr. Verf. S. 1) und des Art. 23
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Bayr. GO 2020 I-1-1),
geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (BBl. I S. 677) hat der Stadtrat
der Stadt Aschaffenburg einen Bebauungsplan, bestehend aus der
Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als
Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.12.1980 die Aufstellung
des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid wurde am 23.01.1981, öffentlich bekannt-
gemacht.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BBAUG mit öffentlicher Dar-
legung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
von 1980/1981 hat in der Zeit vom 18.05.1981 bis 24.05.1981
und am 04.05.1981 stattgefunden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.1986
wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG in der Zeit vom
19.12.1986 bis 23.01.1987 öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom
19.03.1987 die Bebauungspläne gemäß § 10 BBAUG in der Fassung
von 1980/1981, hat in der Zeit vom 18.05.1981 bis 24.05.1981
und am 04.05.1981 stattgefunden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid
vom 19.12.1986, Nr. 13/86, gemäß § 11 BBAUG mit/ohne
Auflagen genehmigt.

Würzburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

Überbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.1987 gemäß
§ 12 BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer 410 A, zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 13.04.1987

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen
Rosenstraße, Marienstraße, Bachstraße und See-
bornstraße

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) entwickelt.

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schweinheim. Es ist im Bereich der Rosenstraße, Marienstraße und Bachstraße bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um alten, teilweise ungeordneten Baubestand. Durch die Neuplanung sollen geordnete Grundstückszuschnitte und langfristig bessere Bebauungsmöglichkeiten erreicht werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch eine Stichstraße vorgesehen. Durch die Anlage dieser Stichstraße ist es möglich, auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Anwesen Rosenstraße 6 - 22 nach erfolgter Bodenordnung die für die Anwesen notwendigen Stellplätze bzw. Garagen zu errichten. Das gleiche gilt für die Anwesen Marienstraße 5 - 13, die, nachdem die Marienstraße zwischenzeitlich zur verkehrsberuhigten Zone ausgebaut wurde, ebenfalls eine rückwärtige Erschließung benötigen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet liegt im Stadtteil Schweinheim. Es grenzt im Osten an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet des Stadtteils Schweinheim - 1. Abschnitt - an. Im Norden, Süden und Westen schließt sich bestehende Bebauung, überwiegend Wohnbebauung, an.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Untersuchungsgebiet im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes mit der Bezeichnung - Sanierung des Stadtteils Schweinheim - 2. Abschnitt -. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 08.07.1986 Nr. 420-4652.02-4186 genehmigt, sie wird demnächst rechtskräftig.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Der vorhandene Baubestand gliedert sich wie folgt:

Rosenstr./Bachstr.:	Fast ausschließlich 1 - 2 geschossige Wohngebäude
Marienstr. 1 - 9:	Wohn- und Geschäftshäuser, 1 - 3 geschossig
Marienstr. 11 - 27:	2-geschossige Anwesen, darunter 2 landwirtschaftliche Betriebe

4. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Art der Nutzung:

Entlang der Marienstraße:	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Entlang der Rosenstr./Bachstr.:	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Marienstraße

- nördlicher Bereich
Haus-Nr. 1 - 9
MI (Mischgebiet), 3 Vollgeschosse,
0,4 = GRZ (Grundflächenzahl),
1,0 = GFZ (Geschoßflächenzahl)
- südlicher Bereich
Haus Nr. 11 - 25
MI (Mischgebiet) zwingend 2 Voll-
geschosse, plus Dachgeschoß,
wobei Dachgeschoß als Vollgeschoß
zulässig ist.
0,4 = GRZ
0,8 = GFZ
- Ecke Marienstraße/
Bachstraße
MI (Mischgebiet), 2 - 3 Vollgeschosse
0,4 = GRZ
1,0 = GFZ
- rückwärtiger Teil
(westlicher Teil entlang
der Marienstraße)
MI (Mischgebiet), 1 Vollgeschoß
0,4 = GRZ
0,5 = GFZ
- südlich der Rosenstraße
WA, Allgemeines Wohngebiet
zwingend 2 Vollgeschosse
0,4 = GRZ
0,8 = GFZ
- östlich der Bachstraße
WA, Allgemeines Wohngebiet
2 - 3 Vollgeschosse
0,4 = GRZ
1,0 = GFZ
- Innerer Wohnbereich zwischen
Marienstraße und Bachstraße
WA (Allgemeines Wohngebiet)
teils zwingend 2 Geschosse,
teils 2 Geschosse als Höchstgrenze
0,4 = GRZ
0,8 = GFZ

Grundwerte:

Gesamtes Plangebiet:	ca. 1,8 ha
neue Straßenflächen (Stichstraße):	ca. 1.300 qm
Fußwege:	ca. 160 qm
Kinderspielplatz:	ca. 230 qm

Im gesamten Plangebiet leben z. Z. 137 Einwohner. Durch mögliche Neubauten (13 Gebäude) ist mit zusätzlich 40 Einwohnern zu rechnen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Bodenordnung im Bereich der Rosenstraße sowie im inneren Bereich des Gebietes erforderlich.

6. Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird umgeben von der Rosenstraße, Marienstraße und Bachstraße. Die Erschließung erfolgt über diese Straßen. Das Innere des Baugebietes wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Sie führt von der Bachstraße aus in die Mitte des Baugebietes. Zwei Fußwegeverbindungen ermöglichen einen Zugang von der Stichstraße zur Rosenstraße und Marienstraße. Eine dritte Fußwegeverbindung entsteht über die bestehende Neugasse zur Marienstraße.

Im Nordosten der Stichstraße ist ein Kinderspielplatz geplant.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind gesichert durch den Anschluß an das jeweilige Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt.

7. Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet sowie in der näheren als auch weiteren Umgebung sind keinerlei Betriebe und Anlagen vorhanden, die umweltschädliche Auswirkungen aufweisen. Die von den relativ kleinen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen sind unbedeutend.

Ebenso entsprechen die Verkehrsbelastungen der Rosenstraße und Bachstraße einer normalen Erschließungsstraße. Die Marienstraße ist zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut.

Da wegen des geringen Abstands der geplanten Bebauung zur Bach- und Rosenstraße auch bei niedrigen Verkehrsbelastungen noch störende Geräuscheinwirkungen auftreten könnten, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß bei der Planung neuer Gebäude darauf geachtet werden solle, daß eine Belüftung der Wohn- und Schlaf Räume möglichst über die straßenabgewandte Gebäudeseite erfolgen kann.

8. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen betragen:

a) Gasversorgungsanlagen	65.000,-- DM
b) Wasserversorgungsanlagen	68.000,-- DM
c) Stromversorgungsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
d) Entwässerungsanlagen	55.000,-- DM
e) Verkehrsanlagen	100.000,-- DM
f) Kinderspielplatz, Grünanlage	25.000,-- DM
	328.000,-- DM
	=====

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- a) Die Rosenstraße soll verkehrsgerecht verbreitert werden. Auf der Südseite der Rosenstraße (Seite mit den geraden Hausnummern) soll im Endzustand ein Gehsteig mit einer Breite von mindestens 1,50 m angelegt werden. Die Anwesen Rosenstraße 6 - 10 und Rosenstraße 24 sind bereits abgebrochen worden. Die übrigen zur Verbreiterung der Rosenstraße benötigten Anwesen sollen jeweils im Einvernehmen mit den Betroffenen zu gegebener Zeit auf die vorgesehene Baugrenze bei anstehenden Um- bzw. Neubauten zurückversetzt werden.

Im Bereich der Marienstraße und der Bachstraße ist zur Zeit eine alte ungeordnete Bebauung vorhanden. Mit den nunmehr ausgewiesenen Baugrenzen soll auf lange Frist eine gewisse Ordnung erzielt werden. Die "neuen" Baugrenzen sind bei Um- bzw. Neubauten einzuhalten.

- b) In dem Bebauungsplangebiet sind 4 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Im einzelnen wird hierzu folgendes festgestellt:

Landwirtschaftliches Anwesen Marienstraße 15

Die ehemals im Anwesen Marienstraße 15 ausgeübte Landwirtschaft wurde aus Altersgründen aufgegeben. Das Anwesen wird nur noch zu Wohnzwecken genutzt.

Landwirtschaftliches Anwesen Marienstraße 17

Das Anwesen ist seit Jahren nicht mehr bewohnt. Die Nebengebäude werden von dem Eigentümer zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen genutzt. Der Eigentümer ist Rentner. Der Betrieb ist im Auslaufen, Bestandsschutz braucht nicht gewährt werden.

Landwirtschaftliches Anwesen Marienstraße 19

Der Eigentümer betreibt in dem Anwesen eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Großviehbestand als Vollerwerbsbetrieb. Nach Aussage des Betriebsinhabers ist vorgesehen, den landwirtschaftlichen Betrieb weiterzuführen. Der Bestandsschutz wird gewährleistet.

Landwirtschaftliches Anwesen Seebornstraße 1

Der Betriebsinhaber betreibt mit seiner Familie in diesem Anwesen eine landwirtschaftliche Hofstelle. Durch die Verbreiterung der Rosenstraße und den vorgesehenen Ausbau der Einmündung in die Seebornstraße wird der Abbruch eines geringen Teils der Nebengebäude des Anwesens Seebornstraße 1 erforderlich.

Ersatzbauten für diese z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sind auf dem Grundstück möglich, Bestandsschutz wird gewährleistet.

- d) Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet bereits wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erstellt. Er wird laufend fortgeschrieben.
- e) Die alten, noch vorhandenen Gehöfte Marienstraße 15, 17 und 19 befinden sich zum Teil in einem schlechten Zustand. Die giebelständigen Wohnhäuser sollen so lange wie möglich erhalten bleiben.

Die früher selbständige Gemeinde Schweinheim, die vermutlich seit dem 12. Jahrhundert besteht, veränderte ihren ehemals bäuerlichen Charakter seit Beginn der Industrialisierung sehr stark. Von den früher vorhandenen, das Ortsbild prägenden Gehöften blieben nur wenige erhalten, so die Anwesen Marienstraße 15, 17 und 19. Um diese besonders typischen Gebäude, die zwischenzeitlich selten geworden sind, mit ihrer prägenden Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten, wird ein Erhaltungsgebot nach § 39 h (1) 1. in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 2 BBauG erlassen.

- f) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

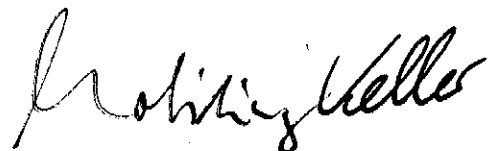
Durchführung der Bodenordnung und Errichtung der Erschließungsanlagen.

Aschaffenburg, 29.10.1986
Stadtplanungsamt



Holleber

aufgestellt:



Nobiling/Keller

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -

Ergänzung der Begründung

Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet Schweinheim 2. Abschnitt
zwischen Rosenstraße, Marienstraße, Bachstraße und Seebornstraße
(Nr. 5/4)

Entsprechend dem Genehmigungsbescheid der Regierung von Unter-
franken vom 22.07.1987 Nr. 420-4622.10-4/87 wird der Bebauungsplan
für das Sanierungsgebiet Schweinheim 2. Abschnitt zwischen Rosen-
straße, Marienstraße, Bachstraße und Seebornstraße (Nr. 5/4)
wie folgt ergänzt:

Bis zum geplanten Ausbau des Herbig- und Hensbaches ist mit
Überflutungen des im Plan gekennzeichneten Gebietes zu rechnen.
Für die Einzelbauvorhaben sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aschaffenburg, 01.09.1987
Stadtplanungsamt

i.v.
↳ - - - - -