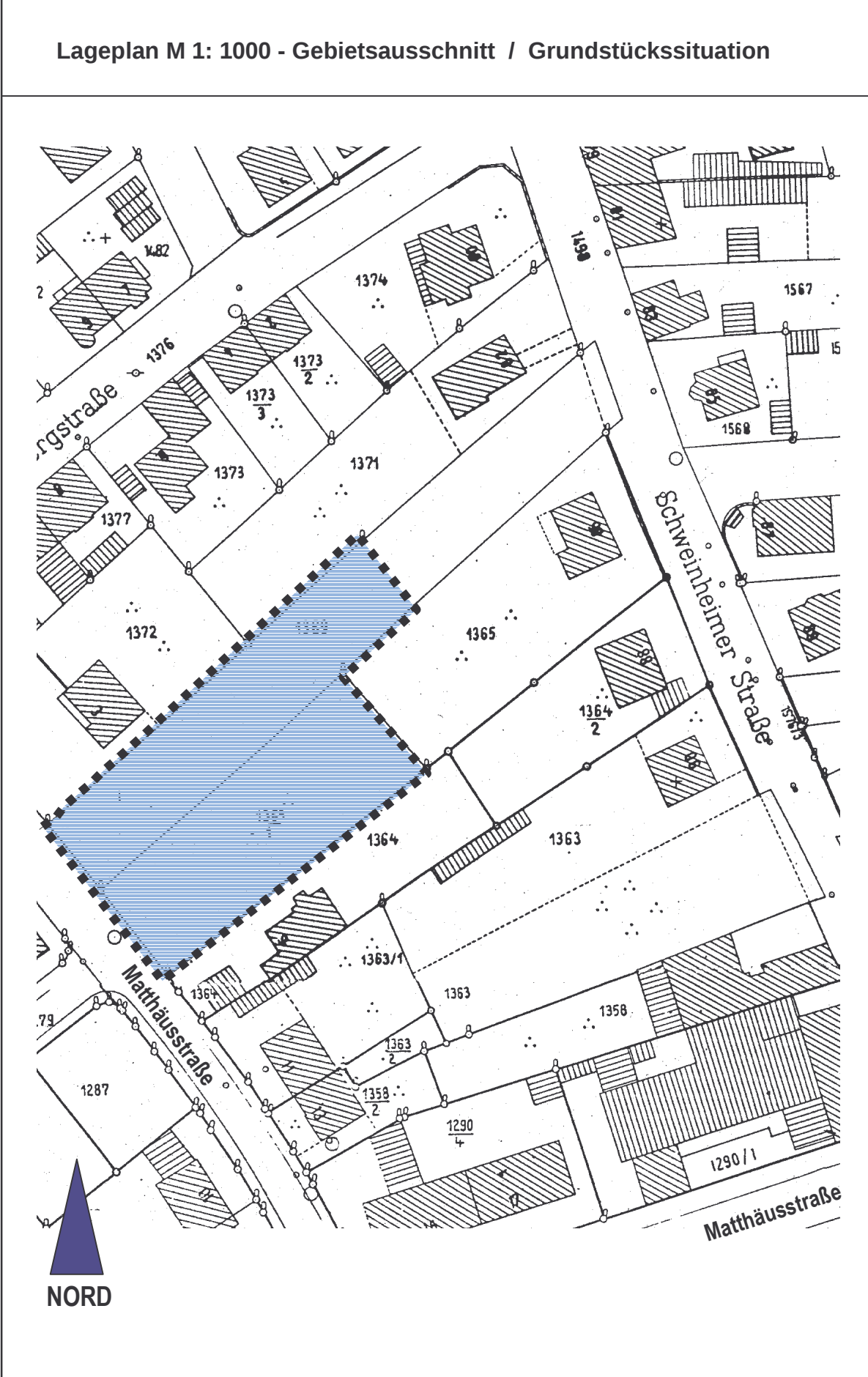




Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

	Reines Wohngebiet
2 WOE	höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
z.B. GFZ 0,5 Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoß ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoß sein darf

Bauweise / Baugrenzen

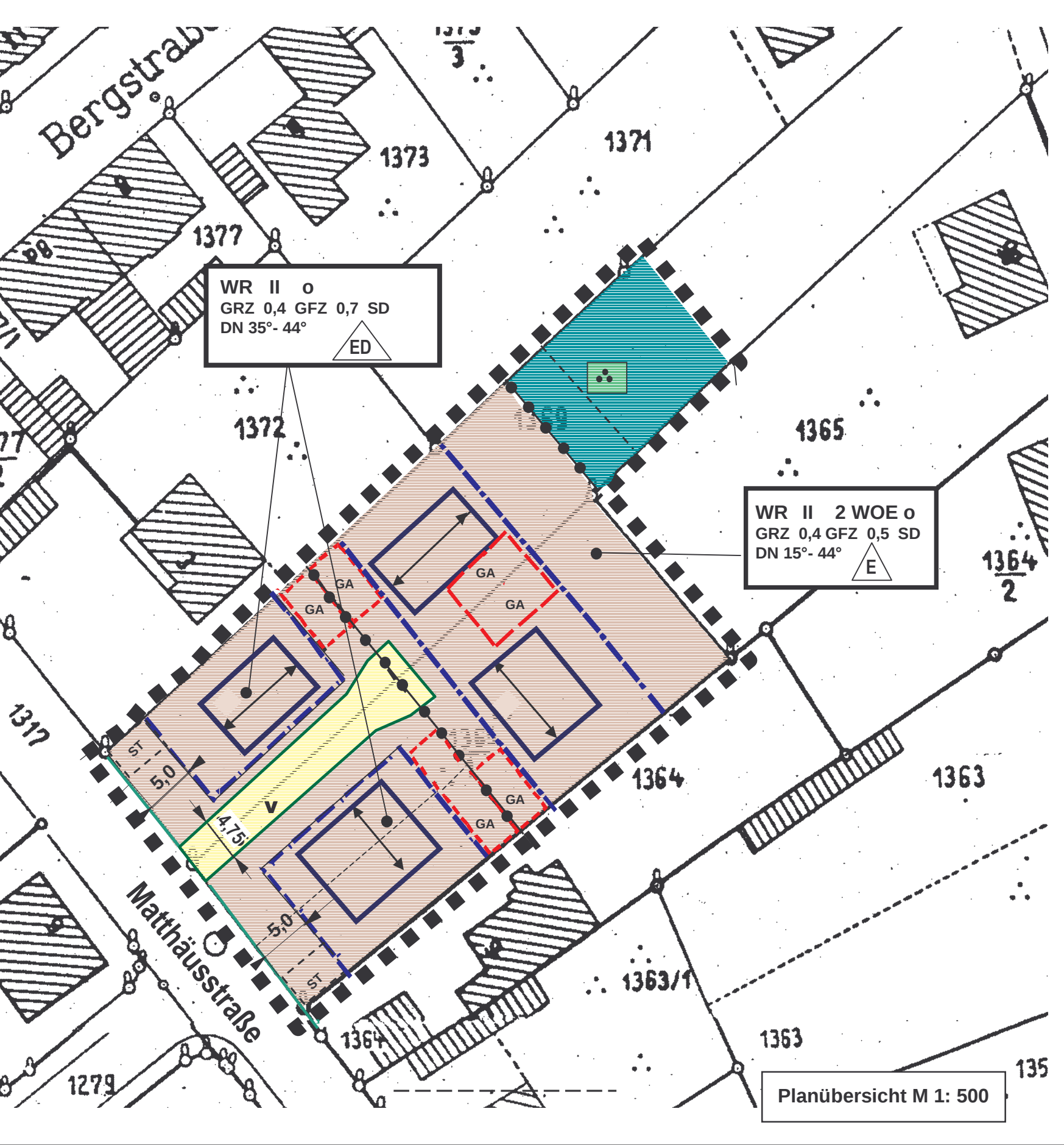
	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzel-/ oder Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfläche

	Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich) mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“
	Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche

	vorhandene private Grünfläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist
--	--

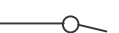
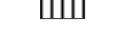


Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches z.B. DN 15° - 44° / SD
	zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für ein Satteldach; Giebel und Dachaufbauten sind zulässig Firstrichtung = Richtung des Hauptfirstes

	Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
	möglicher Garagen-/Nebenanlagenstandort
	möglicher Stellplatzstandort

Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
z.B. 1369	Flurstücksnummer
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z.B. 4.75m	Maßangabe in Meter
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	geplante Wohngebäude

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen:
Garagen und Nebenanlagen gemäß 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen / Nebenanlagen errichtet werden
Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Stellplätze / Garage angelegt werden
Dächer / Dachneigung-Doppelhäuser u. Grenzgaragen sind mit einheitlicher Dachneigung u.Dachfarbe auszuführen.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Abstandsflächenregelung - Artikel 6 Abs.4 und 5 der BayBO sind anzuwenden

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerische Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 06.05.2004
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.06.2002 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2003 auf Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vom 07.01.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 10.02.2003.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 07.01.2002 wurde mit Begründungsentwurf vom 15.01.2002 in der Zeit vom 08.07.2002 bis einschließlich 09.08.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 28.06.2002 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 18.12.2003 wurde mit Begründungsentwurf vom 18.12.2003 in der Zeit vom 23.02.2004 bis einschließlich 08.03.2004 gem. § 3 Abs. 3, Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. In der Bekanntmachung vom 13.02.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 03.05.2004 die Änderung des Bebauungsplanes vom 18.12.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 18.12.2003 gebilligt.

Aschaffenburg, 06.05.2004
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

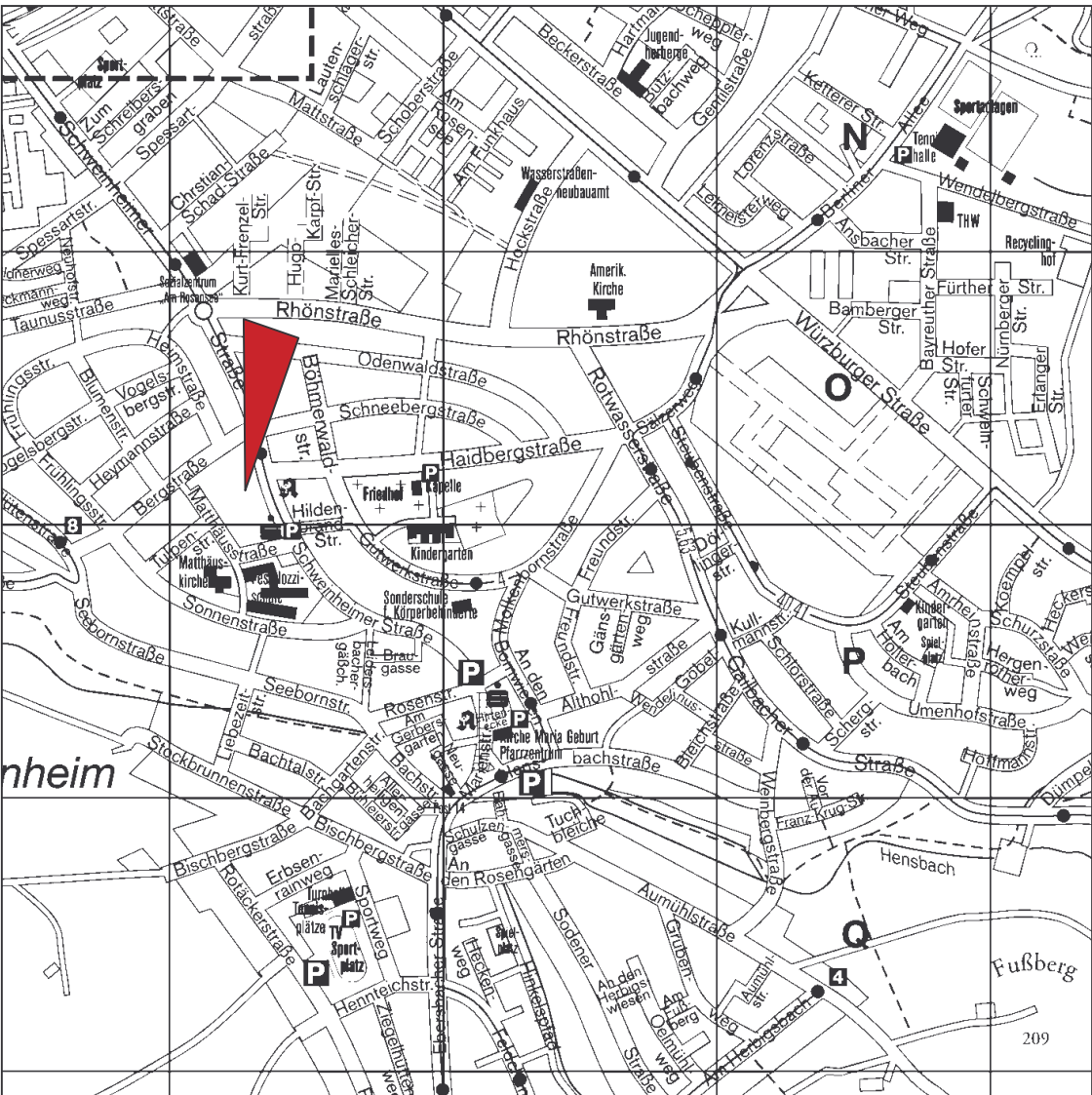
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 07.05.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 07.05.2004
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



Stadtplan-Ausschnitt



Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bergstraße, Schweinheimer Straße, Leidersbacher Gäßchen,und Seebornstraße (Nr. 5/7)

im Bereich der Flurnummern 1365/1 und 1369 (Teilfläche) / Gemarkung Schweinheim an der Matthäusstraße

Stadtentwicklungsreferat

Stadtplanungsamt

B. Keßler

K.-H. Brendler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
F.-J.Heller	07.01.2002	18.12.2003	1 : 500	5/7a

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen das Gebiet Bergstraße, Schweinheimer Straße, Leidersbacher Gäßchen und Seebornstraße (Nr.5/7) im Bereich der Grundstücke Fl.Nr.1365/1 und 1369, Gem. Schweinheim (Nr.5/7a)

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlaß

Im Wohngebiet zwischen Schweinheimer-, Matthäus- und Bergstraße befinden sich in der noch unbebauten Innenlage des Baublocks großzügige Grundstücksflächen, die zwei Eigentümer für eine Wohnhausbebauung nutzen möchten. Es liegen der Verwaltung dahingehend Anträge für jeweils eine Einfamilienhausbebauung vor.

Für den Baublock besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 5/7) aus dem Jahr 1958. Er sieht ein 23 m tiefes Baufenster entlang der Straßenbegrenzungslinie vor. Die weiter innen liegenden Grundstücksbereiche sind nicht als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Wegen der schmalen Grundstückspartellen scheidet jedoch die Errichtung von Doppelhäusern oder gar Hausgruppen aus, so daß faktisch nur freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden können. Will man auf den sehr großen Grundstücken mehr als ein Haus errichten, kommt damit nur eine hintereinander liegende Bebauung, d. h. eine Bebauung in zweiter Reihe in Frage. Die macht jedoch Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung der Grundstücke und bewirkt außerdem eine Überschreitung der aktuell festgesetzten Baugrenze.

Der erforderliche sparsame Umgang mit Bauland legt es aber nahe, für die noch nicht am Rand bebauten Teile des Baublocks eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen, die, unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Erschließung, das Bauen von Einfamilienhäusern in zweiter Reihe zusätzlich ermöglicht.

Die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer zu einer solchen Bebauungsplanänderung und zur Flächenabtretung für einen Anwohnerweg mit 4,75 m Breite liegt bereits schriftlich vor. Es ist daher zu erwarten, daß das notwendige Bebauungsplanverfahren, um kurzfristig weitere Baumöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen, rasch und ohne Widerstände durchgeführt werden kann.

Im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung des Stadtentwicklungsreferates wurden auch weitere Eigentümer zur Absicht einer zusätzlichen Baumöglichkeit auf ihren rückwärtigen Grundstücksflächen befragt.

Anhand von ausführlichen Planskizzen des Stadtplanungsamtes, die zunächst eine verdichtete Bebauung mit einer Innenerschließung - Stichstraße von der Matthäusstraße aus - auf den derzeitigen Gartenflächen zeigten, sollten die Interessen und weitere Vorgehensweisen für eine kontrollierbare Entwicklung in diesem überschaubaren Gebietsbereich abgeklärt werden.

Die Beteiligung von betroffenen Eigentümer und die Diskussion um eine zusätzliche bauliche Verdichtung ergaben keine weiteren Bauwünsche, sondern es konzentrierte sich das Interesse nur auf die beiden Flurnummern 1369 und 1365/1 an der Matthäusstraße.

Seitens der Nachbarn wurden zu diesen Vorhaben aber keine Ablehnung, sondern schriftlich sogar die Zustimmung mitgeteilt.

Um Planungssicherheit für alle Beteiligten und die geregelte Bauentwicklung im Bestand zu gewährleisten, soll nun die erforderliche Bebauungsplanänderung für folgende Festsetzungen vorgenommen werden:

- die „zeitgemäße Aufteilung“ der neu ausgewiesenen **Baufensterfläche** erlaubt auf den langgestreckten Grundstücken eine rückwärtige Bebauung jeweils für eine Einzelhausbebauung,
- für die neue rückwärtige Baumöglichkeit erfolgt ergänzend eine Einschränkung von Wohneinheiten; es sind dort **nur 2 Wohnungen je Gebäude zulässig**, um eine intensive Verdichtung zu vermeiden,
- statt der früheren **0,5 GFZ-Regelung** wird für die vordere Bauzeile nun ein **GFZ-Wert von 0,7** festgesetzt, um auf den reduzierten Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung ausreichend entwickeln zu können; in rückwärtiger Lage gilt nach wie vor der frühere GFZ-Wert von 0,5;
- eine **öffentliche Stichstraße** (4,75 m Breite und ca. 32,00 m Tiefe) mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird, ausgehend von der Matthäusstraße, in das Gebietsinnere geführt..

Nachdem die Grundzüge der Planung des früheren Bebauungsplanes nicht berührt werden und die Änderung / Ergänzung sich auf wenige Festsetzungen und nur auf zwei Grundstücksflächen beschränkt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der sehr kleine Geltungsbereich umfaßt einen Teilbereich von Fl.Nr.1369 mit ca.1200 m² und das Grundstück Fl.Nr.1365 / 1 mit ca.1200 m², Gemarkung Schweinheim an der Matthäusstraße im Stadtteil Schweinheim gelegen.

3. Planungsrechtliche Situation

Für das Wohngebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in manchen Festsetzungen überholt ist und nicht mehr zeitgemäßen, städtebaulichen Maßstäben und Anforderungen entspricht. Mit der Anpassung der vorliegenden Änderungsplanung werden die Grundzüge der früheren Planungsziele nicht tangiert.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung bedeutet keine Änderung der Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 5/7, weil die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet wird. Ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB im Wege des sog. vereinfachten Verfahrens ist daher ausreichend. Hierbei kann auf die Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden (§ 13 Nr. 1 BauGB). Der Änderungsentwurf soll sofort für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (§ 13 Nr. 2 BauGB).

4. Städtebauliche Situation und Bewertung

Das Plangebiet mit ca. 2400 m² Größe beschränkt sich auf zwei unbebaute Grundstücksflächen in guter Wohnlage auf der „Schweinheimer Höhe“, mit ca.1 km Entfernung zur Innenstadt. Das Gelände zeigt stärkeres Gefälle von NO nach SW. Aus diesem Grund ist auch die öffentliche Kanalentwässerung zur Matthäusstraße hin vorgesehen.

Die Umgebungsnutzung kann als typisches WR - Reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhaus-Charakter bezeichnet werden. Die offene Bauweise im Bestand ist von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit steilerem Satteldach geprägt.

5. Städtebauliche Ziele und Einzelfestsetzungen

Im Bestand soll eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung in ungenutzten, großzügigen Innenlagen ermöglicht werden, um den dort zur Verfügung stehenden Raum sparsam und schonend zu nutzen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird die im Gebiet vorhandene Nutzung WR = Reines Wohngebiet unverändert festgesetzt. Zusätzlich wird für die rückwärtige Grundstückslage die Festsetzung 2 WOE = höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen, um die bisherige Wohnsituation nicht mit intensiver Verdichtung und Stellplatzproblematik zu belasten.

5.2. Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke / Maß der baulichen Nutzung

Die Baugestalt soll den Charakter der Umgebung übernehmen und von bisherigen Festsetzungen bestimmt werden. Vorherrschend ist und festgesetzt wird die offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß sein darf. Das vorgegebene Satteldach mit Hauptfirstrichtung kann für die Wohngebäude in der vorderen Lage eine Dachneigung von 35° bis 44°, in der zweiten Reihe ab 15° bis max. 44° erhalten.

Die Dächer / Dachneigung von Doppelhäusern und Grenzgaragen sind mit einheitlicher Dachneigung und Dachfarbe auszuführen. In der vorderen Grundstückslage kann eine Einzel- / oder Doppelhausbebauung - wie bisher ausgeführt - werden. In der rückwärtigen Lage dagegen kann jeweils nur ein Einzelhaus freistehend errichtet werden, um eine größere, bauliche Dichte zu vermeiden. Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen / Stellplätze errichtet werden.

Die Abstandsflächen sind gemäß Artikel 6 Abs.4 und 5 der BayBO anzuwenden.

5.3. GRZ / GFZ-Werte und Baufensterflächen

Für die vordere Bauzeile, die sich nach vorgenommener Änderung des Baufensters auf kleineren Grundstücksgrößen erstreckt, wird neu ein GFZ-Wert von 0,7 statt 0,5 wie bisher geregelt. In der rückwärtigen Lage dagegen bleibt der bisherige 0,5 GFZ-Wert unverändert festgeschrieben. Nachdem der Flächenabzug für die notwendige Stichstraße die Grundstücksflächen reduziert worden ist, soll ein entsprechender Ausgleich für eine ausreichende, bauliche Verwertung innerhalb des „gestrafften“ Baufensters möglich sein. Die früher sehr üppige Baufensterausweisung (mit ca. 23,00 m Tiefe) wird der neuen und abgestimmten Bausituation angepaßt. Eine hintere Baugrenze ist ungefähr auf Höhe mit der rückwärtigen Grundstücksgrenze von Fl.Nr.1372 festgelegt und hält mit ihrem Verlauf zu Fl.Nr.1365 mind. 8,50 m Abstand ein.

5.4. Sonstige Nutzung der Grundstücke

Eine ca. 600 m² große private Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.1369 wird zusätzlich als Grünfläche erhalten und ist von jeder Bebauung freizuhalten.

6. Erschließung / Regelungen für öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen o.g. Grundstücke können nach der Bebauungsplanänderung in 4 Bauflächen neu aufgeteilt werden. Ausgehend von der Matthäusstraße wird - zwischen den derzeit bestehenden Grundstücksflächen hälftig aufgeteilt - die neue öffentliche Stichstraße (ca. 32.00 m Länge) als verkehrsberuhigter Bereich mit allen Versorgungseinrichtungen geführt. Auf eine der normentsprechende Wendehammerfläche, die eine noch größere anteilige private Grundstücks- / bzw. Innenbereichsfläche in Abzug bringen würde, soll gemäß Rücksprache mit den beiden Eigentümern und aufgrund sehr geringen Wohndichte (2WOE) verzichtet werden. Mit Abtretung der „öffentlichen Straßenflächen“ sind aber vertraglich und dauerhaft – ggf. mit Eintrag von Grunddienstbarkeiten – gegenseitig notwendige Überfahrtsrechte einzuräumen und um damit die verkehrliche Erschließung (Wenderadien) zu regeln. Es ist zu gewährleisten, daß die Garagen- / Stellplatzzufahrten jederzeit zum Wenden genutzt werden können und keine Hindernisse (z.B. Einfriedigungen, Toranlagen, Leistensteine o.ä.) an dieser Stelle eingebracht werden. Eine exakte Festlegung für die erforderlichen „Überfahrtsflächen und deren Detail-

Ausbildung" erfolgt im Rahmen der Vertragsvereinbarungen (Erschließungsvertrag) in Absprache mit dem Tiefbauamt .

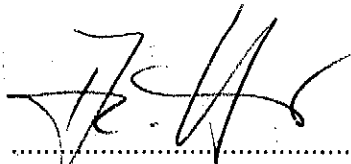
7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf ist nicht UVP-pflichtig, da keine erheblichen nachteilige Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und kein Vorhaben gemäß Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ ist.

Stadtplanungsamt, 18.12.2003
Stadt Aschaffenburg



K.H.Brendler



F.-J.Heller