

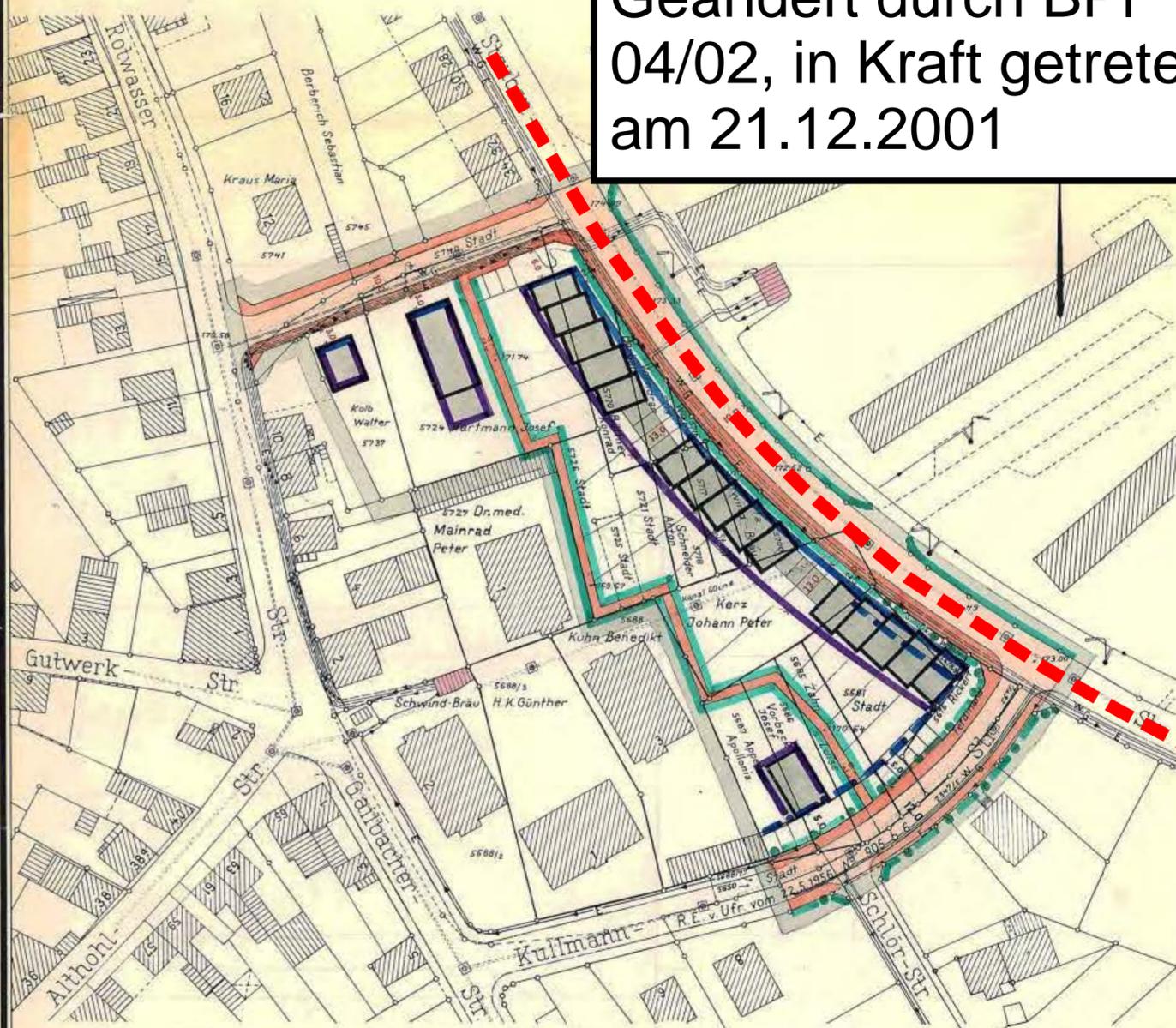
Bebauungsplan

der
Stadtgemeinde Aschaffenburg

für das Gebiet zwischen Kullmannstr. Steubenstr.
und der geplanten Straße zur Rotwasserstr.
zwischen Haus Nr. 10 und 12

M. 1:1000.

Geändert durch BPl
04/02, in Kraft getreten
am 21.12.2001



Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Unverändert bleibende vordere Bebauungsgrenze
- Neue
- Unverändert bleibende Straßenbegrenzung- und Vorgartenlinie
- Neue
- Neue zeitliche und rückwärtige Bebauungsgrenze
- Aufzuhebende vordere

Zeichenerklärung:

- gepl. Masten für die Straßenbeleuchtung
- vorh. Traf. Station
- vorhandene Stromkabel
- gepl.
- vorh. Wasserleitung
- gepl.
- vorh. Gasleitung
- gepl.
- vorh. Kanal

Festsetzungen:

Nutzungsart	Zwingende Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Reines Wohngebiet	2	0,4	0,7
Offene Bauweise Gruppenbau bis 33m zulässig			
Gebäudeabstand mind. 10,0m			
Grenzabstand mind. 5,0m			
Gebäudehöhe: Keller oder Untergeschosse die teilweise mehr als 50% über Terrain ragen, gelten als Vollgeschosse			
6. Garagen und Nebenanlagen die dem Nutzungszweck der im Baugrundstück liegenden Grundstücke oder des Baugrundstückes selbst dienen, dürfen nur erdgeschossig ausgeführt werden.			
7. Dachgestaltung: Hauptgebäude: Satteldächer bis 30° Neigung, Dachausbau unzulässig.			
8. An den Wegen und Straßen darf mit Ausnahme von Stützmauern an der Hangschräge weder massiv noch höher als 130cm eingefriedet werden. Auch an den Grundstücksgrenzen sind keine massiven Mauern sondern nur Becken und durchsichtige Zäune bis 130cm zulässig.			

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 15. 12. 1964
diesen Bebauungsplan gem. § 10 B Bau G beschlossen.
Aschaffenburg, den 21. 1. 1965

Müller
Oberbürgermeister



Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan
mit Entschl. vom 23. IV 1965 Nr. IV/3-905 a 6 genehmigt.
Aschaffenburg, den 31. V 1965

Müller
Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung
gem. § 12 B Bau G das ist am 21. V 1965 rechtsverbindlich.
Aschaffenburg, den 31. V 1965

Müller
Oberbürgermeister



Planfertiger:
Aschaffenburg, den 17. 4. 1964

Baureferat
Müller



Mit / Ohne Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit RE vom
23. 4. 1965 Nr. IV/3-905 a 6
Würzburg, den 23. April 1965
Regierung von Unterfranken
i.A.

Müller

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Kullmannstraße, Steubenstraße und der geplanten Straße zur Rotwasserstraße zwischen Haus Nr. 10 u. 12
in Aschaffenburg

I. Ortslage:

Das Neubaugebiet liegt zwischen der Kullmannstraße, Steubenstraße und der geplanten Verbindungsstraße zwischen Rotwasserstraße und Steubenstraße im Stadtteil Schweinheim. Es schließt das bereits bebaute Gebiet zwischen Rotwasser-, Gailbacher- und Kullmannstraße zur Steubenstraße hin ab. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2, Satz 1 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat Übereinstimmung mit der Baugebietsausweisung. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen, z.B. der Bodenordnung, der Ausübung des Vorkaufsrechtes, der Erschließung und der Erhebung des Erschließungsbeitrages, der Herstellung der Erschließungsanlagen und insbesondere die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Im Interesse größerer Übersichtlichkeit wurde eine Verteilung auf zwei Planblätter durchgeführt:

Blatt 1 Bebauungsplan

Blatt 2 Leitungsführungen der Be- und Entwässerung, sowie der Versorgungsleitungen

II. Siedlungsentwicklung:

Die in § 2 Abs. 1 BBauG den Gemeinden zuerkannte Planungshoheit beinhaltet zugleich die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist.

Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt als Abschluß eines bereits verkehrsmäßig erschlossenen und größtenteils bebauten Quartiers. Deshalb war auch die Nachfrage zur Baureifmachung des von dem Bebauungsplan erfaßten Gebietes besonders stark.

III. Verkehr:

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die bereits bestehende Kullmannstraße und Steubenstraße und die im Nordwesten als Abschluß des Neubaugebietes geplante Straße zwischen Rotäcker- und Steubenstraße. Damit sind verkehrsmäßig günstige Anschlüsse vorhanden. Der zwischen Kullmannstraße und der neugeplanten Straße vorgesehene Fußweg ist gleichzeitig als Zugang zu den Gartenflächen der Reihenhäuser gedacht.

Für den ruhenden Verkehr ist je Wohnungseinheit ein Caragenplatz ausgewiesen.

IV. Grundstücksverhältnisse:

Die gesamte Fläche des Baugebietes beträgt 5750 qm und befindet sich größtenteils in privatem Besitz.

V. Festsetzungen

Aus praktischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan und die entsprechenden Festsetzungen in Form einer Legende und in Textform vorgenommen. (§ 9 Abs. 1 BBauG). Für die Festsetzung der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen, wurden die Planzeichen entsprechend der ME vom 3. 8. 1910 verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist als geschlossener Linienzug eindeutig festgelegt.

Für die Entwicklung der Bebauung sind entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt:

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche

Zu 1:

Die Baufläche ist gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 1 b BNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.

Nach § 3 BNVO dienen reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Zu 2:

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 BNVO. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt. (§ 17 Abs. 4 BNVO).

Zu 3:

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, wobei ein Gruppenbau bis 33 m Länge zulässig ist.

Entlang der Steubenstraße ist eine Reihenhausbauweise festgelegt in 3 Gruppen zu je 5 Häusern.

Die Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Verkehrs und der Erschließung des Gebietes mit ausreichenden Breiten ausgewiesen.

Darüberhinaus enthalten die Festsetzungen noch Regelungen bezüglich der Garagen und Nebenanlagen, der Dachgestaltung sowie der Einfriedigungen der Grundstücke.

Nach den Festsetzungen entstehen in dem Neubaugebiet 25 Wohneinheiten, das ist Wohnraum für ca. 87 Menschen.

VI. Versorgung:

Die Wasserversorgung, Entwässerung und Energieversorgung kann im Rahmen der gesamten Versorgung der Stadt Aschaffenburg sichergestellt werden.

Die Erschließungskosten betragen:

1. für Straßen: (nach Schätzung vom 14. 8. 1964)

a) Verbindungsweg zwischen Rotwasser- und Steubenstraße 23.000,-- DM

b) Fußweg zwischen Kullmannstraße und Verbindungsweg
zwischen Rotwasser- und Steubenstraße 7.500,-- DM

30.500,-- DM

=====

Die Kullmannstraße und die Steubenstraße sind bereits ausgebaut.

2. die Kanäle sind bereits verlegt.

3. für Straßenbeleuchtung (nach Schätzung vom 5. 6. 1964) 4.920,-- DM
=====

Nach § 9 der Satzung der Stadt Aschaffenburg für die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 24. 7. 1961 trägt die Stadt Aschaffenburg 10 % des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Unter Zugrundelegung der angeführten Schätzungen ergeben sich für die Stadt für die noch erforderlichen Baumaßnahmen (ohne Berücksichtigung der Geländekosten) folgende Kosten:

Straßenbaukosten	DM 30.500,--	
+ Straßenbeleuchtung	DM 4.920,--	
	<hr/>	
	DM 35.420,--	
	=====	
davon 10 %		= rd. DM 3.500,-- =====

Nach dem bestehenden Grundstückszuschnitt müssen außer den Flst. Nr. 5737 und 5724 alle übrigen Grundstücke in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden.

Aschaffenburg, den 10. September 1964
Hochbaureferat

Meyer

R.