



Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 15.08.2003

Geändert durch BPI 05/06, in Kraft getreten am 15.04.1994

### ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBAuG

#### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

#### Mass der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I-II Hanghaus, teilweise II Vollgeschosse bergseitig I Vollgeschos

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Doppelhäuser sind mit gleicher Geschoszahl, Dachneigung und Dachhöhe auszuführen
- Baugrenzen

Baugrundstücke	Grundstücksbreite	Doppelh., Einzelh., Reihenh.
Mindest-	11,00 m	19,00 m 6,50 m
Grundstücks-	Grundstückstiefe	25,00 m 25,00 m 25,00 m
größen	Grundstücksgröße	275 m <sup>2</sup> 475 m <sup>2</sup> 240 m <sup>2</sup>

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen

- Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke am Hensbach und Herbigsbach dürfen als Nutzgärten, Rasenflächen, Staudenflächen, Sträucherflächen und Baumpflanzungen genutzt werden. Jegliches Aufstellen von Gartenhäusern, Geräteschuppen usw. ist verboten. Einfriedungen dürfen nur in einem Abstand von 4,00 m vom Bach erstellt werden. Der 4,00 m breite Streifen muß jederzeit zum Säubern des Baches betretbar sein. Für Bäume neigen: Jede Art von Obstbäumen

Der 4,00 m breite Streifen am Hensbach und Herbigsbach muß mit begleitenden Gehölzen in Einzelstellung und Gruppen bepflanzt werden:

- Bäume**
- Alnus Glucinosa (Schwarzalce)
  - Alnus Incana (Weilberle)
  - Fraxinus Excelsior (Esche)
  - Populus Alba Nivea (Silberpappel)
  - Populus Canescens (Graupappel)
  - Salix Alba (Baumweide)

- Sträucher**
- Cornus Sanguinea (Hartriege)
  - Ligustrum Vulgare (Rainweide)
  - Salix Aurita (Ohrweide)
  - Salix Cincera (Achselweide)
  - Salix Purpurea (Korbweide)
  - Salix Viminalis (Handweide)

**Freiflächengestaltung**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Bepflanzung: Obstbäume und heimische Gehölze.

#### Sonstige Festsetzungen

- Ga Garagen  
Garagengruppen sind mit gleicher Traufhöhe und gleicher Dachneigung auszuführen
- Garagen  
Der Abstand zwischen Garage und Gehsteilhinterkante muß mindestens 5,00 m betragen
- ST Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBAuG

### Gestaltung der baulichen Anlagen

- SD Satteldach 30° - 40° Dachneigung
- Dachhöhe max. 0,50 m
- Firstrichtung
- Grenzbebauung zwingend
- Züne  
an der Straßenverkehrsfläche und im Vorgartenbereich: maximal 1,30 m hoch  
an der seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenze: maximal 1,50 m hoch
- Züne entlang des Hensbach und Herbigsbach im Bereich der privaten Grünflächen müssen einen Abstand von 4,00 m zum Bach aufweisen. Die Höhe des Zaunes darf 1,50 m nicht übersteigen. Material für die rückwärtigen und seitlichen Züne: Maschendraht.

### Nachrichtliche Übernahme

- Wasserflächen

### Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Wohngebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Bestehende Nebengebäude
- 3973 Flurstücksnummer

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBAuG vom 26.02.79 bis 29.03.79 öffentlich ausgesetzt

Aschaffenburg, den 10.08.1979 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 14.05.79 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen

Aschaffenburg, den 10.08.1979 Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk: ~~Ohne Auflagen genehmigt~~ gemäß § 11 BBAuG mit RB vom 30. Nov. 1979 Nr. 420-905 a 36/79  
Verordnung des 30. November 1979  
Regierung von Unterfranken

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Bescheid vom 30.11.1979 Nr. 420-905 a 36/79 gem. § 11 BBAuG genehmigt

Aschaffenburg, den 27.12.1979 Oberbürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 12 BBAuG ab 21.12.1979 öffentlich ausgesetzt worden. Die Genehmigung und Auslegung sind am 21.12.1979 ortsblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 12 Satz 3 BBAuG am 21.12.1979 rechtsverbindlich geworden.

Aschaffenburg, den 27.12.1979 Oberbürgermeister

MASSTAB 1 : 1000

0 10 20 50M

## STADT ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HERBIGSBACH AB FLURST. NR.424, AN DEN ROSENGÄRTEN, TUCHBLEICHE, HENSBBACH, GRUBENWEG, FLURST. NR. 3990 UND AUMÜHLSTR. BIS EINSCHL. FLURST. NR. 3973

BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT   
KUMMER, DIPL.-ING. HOLLEBER, ING. GRAD.

SACHBEARBEITER DATUM BEBAUUNGSPLAN-NR.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Herbigsbach ab Fl.Nr. 4240, An den Rosengärten, Tuchbleiche, Hensbach, Grubenweg, Fl.Nr. 3990 und Aumühlstraße bis einschließlich Fl.Nr. 3973 (Nr. 5/18).

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG entwickelt.

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtteil Schweinheim ist bevölkerungsmäßig der zweitgrößte Stadtteil. Er ist kaum durch Umwelteinflüsse belastet und ist insbesondere im südlichen Teil aufgrund der Waldnähe und der Lage zu Freizeit- und Erholungsanlagen als Wohngebiet besonders geeignet.

Die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ist dringend erforderlich, da eine rege Nachfrage nach Bauplätzen besteht und zur Bebauung anstehende Flächen kaum zu erhalten sind.

Das Bebauungsplangebiet ist im Westen und Osten bereits von Bebauung umgeben. Es bietet sich daher für eine Bebauung an. Außerdem wird dadurch die städtebauliche Entwicklung im Südosten des Stadtteils Schweinheim abgeschlossen und das Ortsbild abgerundet.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schweinheim, ca. 2,9 km südöstlich des Stadtkernes. Es schließt sich unmittelbar an die bestehende Bebauung der Sodener Straße und des Grubenweges an. Es wird begrenzt von den rechtsverbindlich festgesetzten Baugebieten an der Feldchenstraße (im Westen) dem Sanierungsgebiet Schweinheim (im Norden) und dem Gebiet am Grubenweg (im Osten). Im Südwesten schließt sich landwirtschaftliche Fläche an.

Alle notwendigen Einrichtungen, wie Kindergarten, Grund- und Hauptschule, katholische und evangelische Kirche sind im Stadtteil Schweinheim vorhanden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Ärzte und Apotheke sind vorhanden. Zwei Stadtbuslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 12,8 ha. Das Gelände ist leicht hügelig. Im Bereich des Plangebietes ist gut tragfähiger, gewachsener Boden vorhanden. Bodenverbessernde Maßnahmen sind nicht erforderlich; der Grundwasserspiegel liegt ausreichend tief. Im Westen des Plangebietes verläuft der Herbigsbach, im Norden wird zu einem kleinen Teil der Hensbach berührt, der jedoch außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

Im Bebauungsplangebiet sind heute bereits ca. 3,65 ha der Fläche bebaut.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

(nur im bereits bebauten kleinen Quartier südlich der Aumühlstraße gemäß der vorhandenen Nutzung)

Maß der Nutzung:

Die Gebäude sind mit 2 Geschossen als Höchstgrenze bzw. zwingend zweigeschossig bei Reihenhausbebauung festgesetzt.

Am Herbigsbach und Hensbach sind private Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzungen entlang der Ufer sind im Bebauungsplan enthalten. Einfriedigungen sind nur in einem Abstand von 4 m zum Bachlauf zulässig.

Grundwerte:

1.0 Gesamtes Plangebiet = Bruttobauland =		12,80 ha
2.0 Verkehrsflächen		
2.1 Bereits vorhandene Straßen u. Fußwege	0,30 ha	
2.2 Neue Straßen, Wege u. Parkplätze	<u>1,42 ha</u>	1,72 ha
3.0 Grünflächen		
3.1 Kinderspielplätze	0,28 ha	

3.2 Ackerland am Herbigsbach	0,12 ha		
3.3 Private Grünflächen am Hensbach	0,47 ha	0,87 ha	
4.0 Wasserflächen		0,06 ha	2,65 ha
. Nettobauland =			<u>10,15 ha</u>
davon bereits bebaut			3,65 ha
neue Bauflächen			6,50 ha
5.0 Zahl der neuen Wohneinheiten =	202		
6.0 Geschätzte neue Einwohnerzahl			
202 WoE . 3,0 E	606		
7.0 Nettowohndichte			
606/6,50 ha	=	93 E/ha	

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete

**Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist**

eine Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) in Teilbereichen des Planungsgebietes erforderlich. Das Umlegungsgebiet umfaßt ca. 8,2 ha.

#### 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet schließt in Richtung Südosten an den Ortskern des Stadtteils Schweinheim an. Die bestehenden Straßen Sodener Straße, Aumühlstraße und der Grubenweg werden nach Südosten verlängert und enden in der geplanten Verbindungsstraße zwischen Ebersbacher Straße, Feldchenstraße und Aumühlstraße. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile zwischen Sodener Straße und Aumühlstraße ist eine Stichstraße eingeplant.

Von der Sodener Straße wird ein Fußweg über den Herbigsbach an den östlich des Herbigsbaches bereits bestehenden Fußweg angeschlossen.

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf jedem Grundstück vorgesehen. Außerdem sind insgesamt ca. 72 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

In dem entlang des Herbigsbaches vorgesehenen Grünzug sind zwei öffentliche Kinderspielflächen mit ca. 2800 qm eingeplant.

- 4 -  
Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das jeweilige Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen werden vollständig durch die Stadt Aschaffenburg bzw. Stadtwerke erstellt.

#### 7. Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keinerlei Betriebe oder Anlagen vorhanden, die umweltschädliche Einwirkungen verursachen.

Ebenso sind die Verkehrsbelastungen der in das Gebiet führenden

**Straßen gering (reine Erschließungsstraßen).**

#### 8. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

a) Verkehrsanlagen, einschließlich Parkflächen	1.136.000,--
b) Entwässerungsanlagen	440.000,--
c) Wasserversorgungsanlagen	116.000,--
d) Gasversorgungsanlagen	128.700,--
e) Stromversorgungsanlagen einschließlich Straßenbeleuchtung	260.000,--
f) Grünanlagen	<u>50.000,--</u>
	2.130.700,--

Nachfolgelasten, wie die Erweiterung der Schule, des Kindergartens u.a., sind nicht zu erwarten. Die Bereitstellung der Mittel für die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen kann in den kommenden Haushaltsjahren erwartet werden. Die Beiträge und Gebühren für die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. der Stadtwerke erhoben.

#### 9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- a) 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 (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

- b) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:  
Durchführung der Bodenordnung und Errichtung der Erschließungsanlagen.

Aschaffenburg, 10.01.1979  
Stadtplanungsamt

*Bayer*