



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBAuG

- WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II (in circle) = Zahl der Vollgeschosse zwingend.
- 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 (in circle) = Geschosflächenzahl (GFZ)
- E = nur Einzelhäuser zulässig
- D = nur Doppelhäuser zulässig
- ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g = geschlossene Bauweise

Baugrundstücke	Doppelhaus	Einzelhaus	Reihenhaus
Mindest-Grundstücksbreite	10,00 m	18,00 m	7,00 m
Mindest-Grundstückstiefe	23,00 m	25,00 m	25,00 m
Mindest-Grundstücksgröße	290 m ²	490 m ²	250 m ²

- = Baugrenzen
- (orange) = Straßenverkehrsflächen
- (grey) = Verkehrsberuhigter Bereich
- P (in square) = Öffentliche Parkflächen
- Grünflächen:
 - (green) = öffentliche Grünfläche
 - (yellow-green) = private Grünfläche
 - (light green) = Kinderspielplatz
- (green) = zu pflanzende Bäume für die öffentlichen Parkplätze: Ahorn (Pseudopiantanus)
- (green) = zu pflanzende Bäume und Sträucher für den Kinderspielplatz:

- Sträucher:** Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Salweide, Korbweide, Schneeball
- Bäume:** Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Walnuß, Lärche, Vogelkirsche, Sommerlinde

Freiflächengestaltung
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.
 Bepflanzung: Obstbäume und heimische Gehölze.

Sonstige Festsetzungen

- Ga = Garagen
- Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit gleicher Traufhöhe und gleicher Dachneigung auszuführen.
- Garagen = Der Abstand zwischen Garage und Gehsteig-hinterkante muß mindestens 5,00 m betragen.
- (dashed) = Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- (dotted) = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- (dash-dot) = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBAuG

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
- SD = Satteldach, Neigung 30° - 40°
Dachaufbauten nur bei 40° Neigung zulässig
Dachfußhöhe maximal 0,50 m
- (double line) = Firstrichtung
- Zäune = maximal 1,30 m hoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
- (cross-hatch) = Grenzbebauung zwingend
- Hinweise**
- (dotted) = bestehende Grundstücksgrenzen
- (dashed) = vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 6172 = Flurstücksnummer
- (hatched) = bestehende Wohngebäude
- (vertical lines) = bestehende Nebengebäude

Hinweis
 Bei Neubauten und Umbauten im Lärmeinzugsbereich der Ebersbacher Straße sind in den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geeignete bauliche und sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu verlangen.
 Durch den Betrieb des Sportplatzes ist in einem Abstand von 60,00 m parallel zum Steinweg, vereinzelt mit einer Lärmbelastung zu rechnen. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Bereich, ist auf den Einbau von Lärmschutzfenstern und auf sonstige Lärmschutzmaßnahmen in Form geeigneter Grundrißgestaltung hinzuweisen. Fenster und Fenstertüren müssen ein erforderliches bewertetes Schallschutzwert von 25 dB (Schallschutzklasse I gemäß VDI Richtlinien 2719) aufzuweisen. (Die Anforderungen der Schallschutzklasse I sind bereits mit handelsüblichen Einfachfenster mit Isolierverglasung (12 mm Luftzwischenraum) sowie einer umlaufenden wechselfedernden Falzdichtung erfüllt.)
 Soweit Garagen nicht festgesetzt sind, können diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Alle Anlagen genehmigt gemäß § 11 BBAuG mit RE vom 12. Aug. 1985, Nr. 420-4622/70-4/15 Würzburg, den 22. August 1985
 Regierung von Unterfranken
 M. M. (Signature)



Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 02.07.1982 (GVBl. S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 904) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 09. April 1985
 d. Polaud (Signature)
 Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... 18.07.1977 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am ... 28.04.1978 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, den 09. April 1985
 d. Polaud (Signature)
 Oberbürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAuG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 04.11.1980 ... hat in der Zeit am 05.03.1981 ... und am 14.10.1981 ... stattgefunden.

Aschaffenburg, den 09. April 1985
 d. Polaud (Signature)
 Oberbürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 29.05.1984 ... wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom ... 09.07.1984 ... bis ... 10.08.1984 ... öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, den 09. April 1985
 d. Polaud (Signature)
 Oberbürgermeister



Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.01.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG in der Fassung vom ... 02.11.1982 ... mit den Änderungen vom 29.05.1984 und 14.11.1984 als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 09. April 1985
 d. Polaud (Signature)
 Oberbürgermeister



Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... 12.08.1985 ... Nr. ... 420-4622/70-4/15 ... gemäß § 11 BBAuG ohne Auflagen genehmigt.

Würzburg, den ... 12.08.1985 ...

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23/24.8.1985 ... gemäß § 12 BBAuG ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBAuG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 26. Sep. 1985
 d. Polaud (Signature)
 Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HUBWEG, EBERSBACHER STR. STEINWEG UND WESTLICHER BEGRENZUNG

MASST. 1:1000

BÄURGERMEISTER: KUMMER
 STADTPLANUNGSAMT: HOLLEBER

SACHBEAMTETER: Reinhart
 DATUM: 02.11.82
 BEBAUUNGSPLAN-NR.: 5/19

geändert am 29.05.84 und 14.11.84

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hubweg, Ebersbacher Straße, Steinweg und westlicher Begrenzung (Nr. 5/19)

1. Aufstellungsbeschluß, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Stadtrat (Plenum) hat am 18.07.1977 beschlossen, für das Gebiet zwischen Hubweg, Ebersbacher Straße, Steinweg und westlicher Begrenzung einen Bebauungsplan i. S. des § 30 BBauG aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im westlichen Bereich überschreitet die Geltungsbereichsgrenze die festgesetzten Wohnbauflächen geringfügig, um bei der notwendigen Bodenordnung unbrauchbare Restflächen zu vermeiden.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schweinheim. Es wird erschlossen von den bereits ausgebauten Straßen; Hubweg, Ebersbacher Straße und Steinweg. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Entlang des Hubweges und der Ebersbacher Straße ist ein alter Baubestand vorhanden. Die restlichen Flächen des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch die Neuplanung einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Zur weiteren Erschließung des Quartiers wird die bis an den Hubweg ausgebaute Rotäckerstraße in südöstlicher Richtung bis zum Steinweg verlängert. Der Innenbereich des Quartiers soll durch Stichwege,

ausgehend von der verlängerten Rotäckerstraße, erschlossen werden. Diese Wege sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet liegt am Südrand des Stadtteils Schweinheim. Im Norden grenzt es teilweise und im Osten ganz an bereits bestehende Wohngebiete an. Entlang des Steinweges stößt der Planbereich an ein Sportgelände. Am Westrand schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 4,46 ha. An den bestehenden Straßen ist folgender Baubestand vorhanden:

Hubweg: 1-geschossige Wohngebäude mit Steildach
Ebersbacher Str.: 1 und 2-geschossige Wohngebäude

4. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO genutzt werden.

Grundwerte:

Gesamtes Plangebiet	ca. 4,46 ha
Neue Straßenflächen	0,6350 ha
Alte Straßenflächen	0,1290 ha
Kinderspielplatz	0,0960 ha
Bauflächen	3,5990 ha
	<u>4,4600 ha</u>

Im gesamten Plangebiet wohnen z. Z. ca. 80 Einwohner.
Die Neuplanung sieht die Erstellung von ca. 53 Neubauten mit etwa 94 Wohneinheiten vor. Es ist mit zusätzlich 225 Einwohnern zu rechnen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist für eine Fläche von ca. 3,45 ha die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 45 ff. BBauG erforderlich.

6. Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Das Quartier wird über die Rotäckerstraße, den Hubweg, die Ebersbacher Straße und den Steinweg an den Stadtteil Schweinheim angeschlossen. Diese Straßen sind bereits ausgebaut.

Der Innenbereich wird durch die verlängerte Rotäckerstraße mit den vorgesehenen 4 Stichwegen erschlossen. Zur Erlangung einer besseren Wohnqualität sollen diese Stichwege als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Der Unterbau dieser Wege muß dem einer normalen Erschließungsstraße entsprechen. Auf der Westseite des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der über einen Fußweg zu erreichen ist.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung ist durch den Anschluß an das bereits teilweise vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke gesichert.

Die Abwässer werden in das vorhandene Kanalnetz der Stadt eingeleitet.

Zur Sicherung der Versorgungsleitungen muß auf dem Flurst. Nr. 6138 ein Leitungsrecht eingetragen werden.

7. Grünflächen

Nach § 9 Bundesbaugesetz werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Je Grundstück ist ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

8. Immissionsschutz

Die in diesem Gebiet vorhandenen Straßen entsprechen den Richtlinien zum Ausbau von Stadtstraßen. In der Ebersbacher Straße findet kein Durchgangsverkehr statt. Die im September 1982 dort durchgeführte Schlauchzählung brachte folgendes Ergebnis:

24/Std. : 3134 Kfz; davon in
16/Std. : 2820 Kfz = 54 dB(A) tags
8/Std. : 313 Kfz = 47 dB(A) nachts nach DIN 18005

Die Werte eines allgemeinen Wohngebietes werden nur geringfügig überschritten.

Nach dem Ausbau der Rotäckerstraße bis zum Steinweg und der Verlängerung der Straße "Am Herbigsbach" bis zur Aumühlstraße ist eine Verminderung des Verkehrs in der Ebersbacher Straße zu erwarten. Die Ausbauarbeiten für die Straße "Am Herbigsbach" sind im Gange und dürften etwa im Mai 1983 abgeschlossen sein.

Ansonsten befinden sich in diesem Gebiet keine Betriebe und Anlagen, die umweltschädliche Einwirkungen verursachen.

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: "Bei Neubauten und Umbauten im Lärm- einwirkungsbereich der Ebersbacher Straße sind in den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geeignete bauliche und sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu verlangen."

Die angrenzende Sportanlage südlich des Steinweges dient neben der Anlage am Sportweg ausschließlich Schweinheimer Sportvereinen. Lärmbelästigungen durch eine größere Zuschauerzahl und dem damit verbundenen Kfz-Verkehr können allenfalls sporadisch auftreten und sind nicht als eine dauernde Beeinträchtigung zu werten.

9. Überschlägige Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen betragen:

a) Gasversorgung	100.000,-- DM
b) Wasserversorgung	100.000,-- DM
c) Stromversorgung	295.200,-- DM
d) Entwässerung	300.000,-- DM
e) Verkehrsanlagen	545.000,-- DM
f) Kinderspielplatz	105.000,-- DM

10. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- a) Der größte Teil des Plangebietes wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt oder liegt als Brachfläche da. Für diesen Teil wird eine Baulandumlegung eingeleitet. Nach deren Abschluß werden die Versorgungsleitungen eingelegt und die Straßen ausgebaut.
- b) Am Hubweg und der Ebersbacher Straße sind keine Veränderungen erforderlich.
- c) Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf dem Flurstück Nr. 6138 ein Leitungsrecht festgesetzt.

- d) Anwesen Ebersbacher Straße 56 - 74: Der rückwärts gelegene Hälfteanteil der Fläche wird in die Baulandumlegung einbezogen und nach dem Abschluß Bauland.
Für die an der Ebersbacher Straße liegenden Bauplätze wird eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Die hinter der rückwärtigen Baugrenze stehenden Gebäude, können nach Abgang in diesem Bereich nicht mehr erstellt werden.
- e) Durch die Verwirklichung der Planung ist nicht zu erwarten, daß irgendwelche nachteiligen Auswirkungen für die in dem Gebiet wohnenden Menschen entstehen.
- f) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Einleitung der Baulandumlegung und anschließend die Errichtung der Erschließungsanlagen.

Aschaffenburg, 29.05.1984

Stadtplanungsamt

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical, wavy lines of varying heights, resembling a stylized 'M' or a similar monogram.