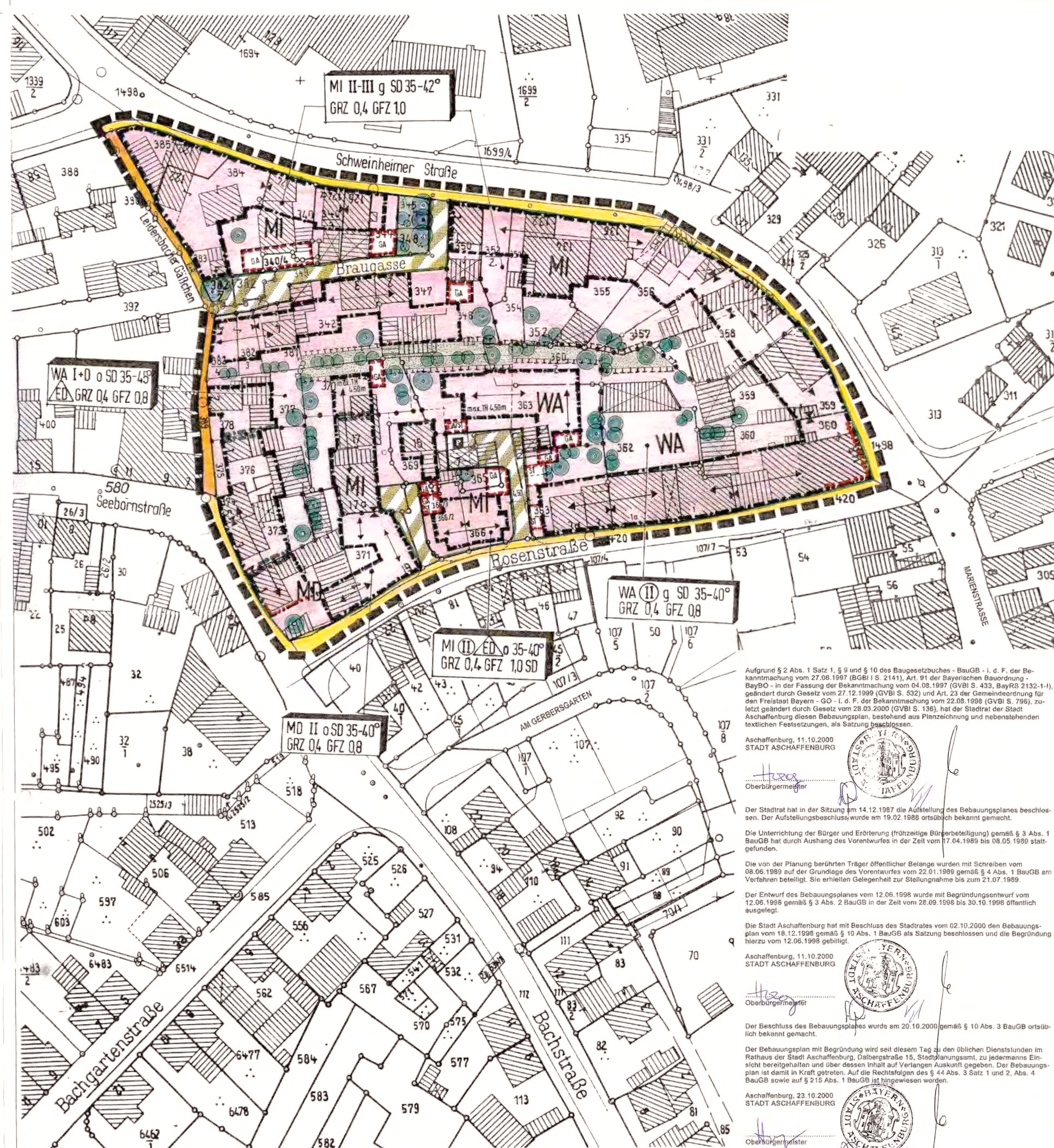




Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO  
Tankstellen, Vergnügungstäten und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 1,0 Geschosflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoß darf kein Vollgeschosß sein
- II - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- I + D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoß darf ein Vollgeschosß sein
- max. TH 4,50m Maximale Traufhöhe talseitig, gemessen über der vorhandenen, natürlichen Geländeoberkante.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- O** offene Bauweise
- G** geschlossene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Öffentliche Parkplätze
- Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher  
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Streuobst-wiesen anzulegen und zu erhalten.
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- GA / ST** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen
- Ga** Garagen
- St** Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

- SD** Satteldach
- z.B. 35° - 42° zulässige Dachneigung 35° bis 42° (Allgrad)
- Firstrichtung = Richtung des Hauptfirstes
- zwingende Grenzbebauung

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 222 Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Hofdurchfahrt
- Abruch bestehender Gebäude
- z.B. 4,50 Maßangabe in Meter
- z.B. 1a Hausnummern

Nachrichtliche Übernahme

**Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaleriturnüssen müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

**Stellplätze**  
Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Geschosflächenzahl kann gemäß § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

**Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bindungen für Bepflanzungen

**Dach- und Fassadenbegrünungen**  
Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Fassaden an der Nordseite von Gebäuden sowie Gebäudewände mit mehr als 30 m² geschlossener, zusammenhängender Fläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Dachneigung und Dachformen**  
Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen können andere Dachneigungen und Dachformen (insbesondere für Giebeln / Giebeln) zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren o.ä.) dies erfordern. Das Straßen und Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Kruppel- oder Schopfwalme sind unzulässig. Garagendächer sind nur als Flachdächer und als Satteldächer zulässig.

**Doppelhäuser, Hausgruppen und Grenzgaragen**  
Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen und Grenzgaragen sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

**Abstandsflächenregelung**  
Artikel 6 Absatz 4 und 5 BayBO sind anzuwenden.

**Freiflächengestaltung**  
Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung erzielen sollen.

Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.  
Je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum, davon 1 Baum im Vorgarten, sowie 5 Sträucher zu pflanzen.  
Die Pflanzenauswahl der Baumpflanzungen hat aus der nachstehenden Auswahl-liste zu erfolgen:

- Spitzahorn
- Hainbuche
- Blumenesche
- Vogelkirsche
- Faldahorn
- Eberesche
- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Fraxinus ornus
- Prunus avium
- Acer campestre
- Sorbus aucuparia

Mindestgröße: Stammumfang 14 - 16 cm

Alternativ können auch Hochstammobstbäume (alte, ortsübliche Sorten) gepflanzt werden.

**Hinweis hierzu:**  
Für die fachliche Beratung zur Gestaltung der Freiflächen steht die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg zur Verfügung.

HINWEIS

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,5 km vom US-Übungsplatz Aschaffenburg-Schweinheim entfernt. Von militärischen Übungsplätzen gehen erfahrungsgemäß Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Diese Emissionen sind von den künftigen Bewohnern des geplanten Wohngebietes entschädigungslos zu dulden, da Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes nicht möglich sind.



|                                                                                                                      |                       |                  |         |        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|---------|--------|--|
| <b>STADT ASCHAFFENBURG</b>                                                                                           |                       |                  |         |        |  |
| Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Rosenstraße, Seebornstraße, Leidersbacher Gäßchen und Schweinheimer Straße |                       |                  |         |        |  |
| Baureferat                                                                                                           |                       | Stadtplanungsamt |         |        |  |
| Martens                                                                                                              |                       | Keller           |         |        |  |
| Sachbearbeiter                                                                                                       | Datum                 | Geändert         | Maßstab | B-Plan |  |
| F. J. Heller                                                                                                         | 12.06.98 / 16.12.1998 |                  | 1 : 500 | 5/20   |  |



STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 - hel-ri

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Rosenstraße,  
Seebornstraße, Leidersbacher Gäßchen und  
Schweinheimer Straße (Nr. 5/20)**

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 12.06.1998

Stadtplanungsamt Aschaffenburg

## **1. Planungsanlaß:**

Schon vor der förmlichen Festlegung des II. Sanierungsabschnittes in Schweinheim für den Bereich südlich der Rosenstraße zeigte sich, daß aus dem Gebiet „Nördlich der Rosenstraße“ negative städtebauliche Auswirkungen in dieses Sanierungsgebiet hineinwirken.

Aus Bauvoranfragen, Ortsbesichtigungen und Gesprächen mit den dortigen Grundstückseigentümern wurde bekannt, daß ohne tiefgreifende städtebauliche Maßnahmen, die vorhandenen Mißstände nicht beseitigt werden können.

Anlaß waren schließlich vorbereitende Untersuchungen des Stadtplanungsamtes im Sinne des § 141 BauGB, die Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergaben. Im Bericht des Stadtplanungsamtes vom September 1988 sind die Vorgehensweisen und die Rechercheverfahren, die entsprechend den Städtebaurichtlinien durchgeführt wurden, sowie Kriterien und Ergebnisse für eine „Sanierung“ dokumentiert.

Nur einige angeführte Beispiele sollen nochmals die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung und Neuregelung in diesem Gebiet verdeutlichen, die nur mit dem Instrument des Bebauungsplanes erreicht werden:

- gemeinschaftliche Eigentumsverhältnisse behindern eine private Nutzung,
- unwirtschaftlich zugeschnittene Grundstücksbildungen können nach heutigen Bauvorschriften nicht mehr ohne eine Bodenordnung bebaut werden,
- gemeinschaftliche „Höfe und Zufahrten“ führen zu nachbarlichen Spannungen und Stellplatzproblemen,
- miteinander verschachtelte Gebäude führen aufgrund schlechter baulichen Beschaffenheiten, schlechter Belichtung und Belüftung zu ungesunden Wohnverhältnissen,
- unschöne Mauerreste, die nach bereits erfolgten Abbrüchen noch übrig blieben, viele Wohngebäude und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude stehen leer und verkommen ...

## **2. Einordnung in die Gemeindeplanung:**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan übernimmt diese Darstellung nicht parzellenscharf, sondern entwickelt die Bereiche, die durch die dort ausgeübte Nutzung oder die in der Umgebung ausgeübte Nutzung anders geprägt sind zum Mischgebiet. Der Flächennutzungsplan wird im Parellelverfahren geändert.

## **3. Planungsrechtliche Situation:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist von den Straßenzügen Schweinheimer Straße, Rosenstraße, Teile der Seebornstraße und dem Leidersbacher Gäßchen begrenzt.

Das im Norden angrenzende Gebiet ist unterschiedlich in der Nutzungsstruktur und wird nach § 34 BauGB baurechtlich beurteilt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet sich dort auf einer größeren Fläche eine alteingesessene Brauerei, deren Betriebshof von der Schweinheimer Straße aus erschlossen wird. Auch eine Behinderten-Schule ist in diesem Abschnitt untergebracht. Sonst überwiegt die Wohnnutzung.

Der östliche Gebietsteil wird vom Sanierungsabschnitt I (Bebauungsplan Nr. 5/1) und im Süden vom Sanierungsabschnitt II (Bebauungsplan Nr. 5/4) mit überwiegender Wohnnutzung tangiert.

#### **4. Städtebauliche Situation:**

Die Topographie des Geländes zeigt, zunächst noch langsam ansteigend (bis ca. 20,00 m Tiefe von der Rosenstraße aus), nach Norden hin starke Hanglage. Das Plangebiet ist größtenteils von einer Blockrandbebauung geprägt, jedoch im größeren Innenbereich mit vereinzelt Wohngebäuden und sehr unregelmäßigen Grundstückszuschnitten mit teilweise abbruchreifer Bausubstanz belastet. Hinzu kommt die unterschiedliche Höhenentwicklung von verschachtelter Altbausubstanz neben Neubauten der 60/70er Jahre. Auffallend unschöne Brandwandflächen und Mauerreste, die nach bereits erfolgten Abbrüchen noch übrig blieben, stören das im angrenzenden Sanierungsabschnitt attraktiv geschaffene Ortsbild wesentlich.

Einige Gebäude, die größtenteils leer stehen, haben völlig unzureichende sanitäre Anlagen. Niedrige Raumhöhen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen für Aufenthaltsräume. Die gemeinschaftlichen Höfe und Zufahrten führen oft zu nachbarlichen Spannungen und PKW-Stellplatzproblemen. Den meisten Gebäuden fehlt zudem die erforderliche Abstandsfläche.

Größere Teilflächen dagegen liegen aufgrund mangelnder Erschließung ungenutzt da und können durch eine entsprechende Neuordnung einer wirtschaftlicheren Nutzung zugeführt werden.

#### **5. Städtebauliche Ziele:**

##### **5.1 Allgemeine Ziele:**

Die vorbereitenden Untersuchungen des Stadtplanungsamtes zu den städtebaulichen Mißständen im Ortskern Schweinheim sind in einem ausführlichen Bericht mit Abbruchmaßnahmen und Neubebauungskonzepten dokumentiert. Die Ergebnisse konnten in enger Zusammenarbeit mit betroffenen Eigentümer auch vor Ort erarbeitet werden. Einige Projektmaßnahmen wurden bereits erfolgreich durchgeführt. Im Hinblick auf die weitere und vollständige Neuordnung dieses Gebietes ist das Instrument des Bebauungsplanes mit planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverzichtbar.

Den aktuellen Erfordernissen angepaßt, hat der vorliegende Bebauungsplanentwurf einen konkreten Stand erreicht, der eine weitere städtebauliche Entwicklung überschaubar macht. Nach der letzten Phase des Verfahrens und mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden folgende Kriterien weiterverfolgt und die Ziele gewährleistet:

1. Die noch in geringem Umfang verbleibenden Bauflächen werden planungs- und bauordnungsrechtlich einwandfrei nach städtebaulichen Anforderungen konkretisiert und jederzeit nutzbar.
2. Erweiterungsmöglichkeiten für den Altbestand werden realistisch und in einem zulässigen Maß angeboten.
3. Bestehende Nutzungen (z. B. Brauerei und landwirtschaftl. Betrieb) erhalten dadurch ihren Schutz und damit einen ungestörten Fortbestand aufgrund der abgestimmten Gebietseinstufung nach der BauNVO (Baunutzungsverordnung).

4. Durch die Anordnung von Stichstraßen, ausgehend von der Rosenstraße, sind auch auf die rückwärtigen Grundstücksflächen Zufahrten möglich. Nach entsprechenden Bodenordnungsmaßnahmen ist nicht nur eine rückwärtige Andienung, sondern es sind auch weitere Bebauungsmöglichkeiten auf den großzügigen Innenbereichsflächen gegeben.
5. Eine attraktive Entwicklung des Städtebaubildes und die langfristige Umsetzung von Sanierungszielen im gesamten Ortskern von Schweinheim ist dadurch gewährleistet.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung:

Der östliche Gebietsrand entlang der Schweinheimer Straße und eines Teilabschnittes der Rosenstraße, sowie das Gebietsinnere ist mit einer WA-(= allgemeines Wohngebiet)-Nutzung festgesetzt. Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Eckbereich Seeborn-/Rosenstraße ist die MD-(= Dorfgebiet)-Festsetzung getroffen, damit ein weiterer Fortbestand des noch intakten Familienbetriebes geschützt wird. Als Puffer zu dem WA-Gebiet ist ein MI = Mischgebietsstreifen dazwischen vorgesehen, der als Abstufung notwendig ist. Gleiche Absicht ist für die Regelung MI-Gebiet an der Schweinheimer Straße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gegenüber der dort bestehenden Brauerei. Auch die mittlerweile angesiedelten Läden erhalten somit Berechtigung.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise:

Die überwiegend zweigeschossig vorhandene Bebauung der städtebaulichen Ortskernstruktur ist Maßstab für die bauliche Entwicklung entlang der Rosenstraße / Seebornstraße. Der eher kleinteilige Bestand im Gebietsinneren gibt die eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoß als Vollgeschoß vor, die so auch in diesem Abschnitt übernommen werden soll.

Entlang der Schweinheimer Straße zeigt der Bestand mit herausstehenden Kellergeschossen oder Steildachgeschossen auch eine 3-geschossige Bauweise, die als Möglichkeit auch künftig angeboten wird und die gewachsene Struktur insgesamt bewahrt. Die GRZ mit 0,4 wird in allen Gebietsteilen festgesetzt. Die GFZ wird, bis auf die GFZ des Mischgebietes mit 1,0, sonst mit 0,8 geregelt.

Die Dachneigung ist mit einer Möglichkeit zwischen 35°-40° bzw. 42° zugelassen und orientiert sich u. a. am Bestand.

Die städtebaulich geschlossen wirkende Gebäudeabwicklung der Schweinheimer Straße wird als Festsetzung in den Bebauungsplan auch für einen Teilabschnitt der Rosenstraße aufgenommen. Die offene Bauweise dagegen bestimmt den restlichen Gebietsteil und bewahrt einen kleinräumigen Charakter ohne intensive Verdichtung. Im Eckbereich Rosen- / Schweinheimer Straße soll die markante Gebäudekante durch eine Baulinie gefestigt werden.

Die Baugrenzen sind entlang von Straßen straff gehalten und orientieren sich in der Breite an der Bauflucht des Bestandes. Im großzügigen Innenbereich ermöglichen vereinzelte Baufensterbildungen, in der Art der vorhandenen kleinteiligen Baustruktur, weitere Wohngebäude.

## 5.4 Dachform / Dachneigung / Garagen bzw. Tiefgaragenbonus / Durchgrünung

### a) Dachform:

Die Dachform ist im gesamten Plangebiet als Satteldach festgesetzt, nachdem auch der derzeitige Bestand diese Art vorweist.

b) *Dachneigung:*

Entsprechend soll die Dachneigung mit 35 - 40° vom vorhandenen Gebietscharakter übernommen werden, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Für andere Dachneigungen / Dachformen können Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen werden, vorausgesetzt technische Einrichtungen erfordern dies und das Straßen- / Ortsbild erfährt keine Beeinträchtigung.

c) *Garagen- bzw. Tiefgaragenbonus:*

Soweit nicht innerhalb von Baugrenzen Flächen für Stellplätze, Garagen, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zur Verfügung stehen, können diese auf den im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Flächen nachgewiesen werden. Mit dem festgesetzten „Bonus“ gemäß § 21a BauNVO wird ein weiterer Anreiz für die Errichtung von kostenaufwendigen Tiefgaragenstellplätzen angeboten, zumal der Parkdruck im sehr kleinteiligen Gebiet hoch erscheint. Es kann demnach die zulässige Geschosßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, entsprechend erhöht werden.

d) *Durchgrünung:*

Großer Wert wird auf eine „grüne Innenzone“ gelegt, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll. Dies gilt insbesondere für die „Hangzone“, die als Grünfläche festgesetzt ist, und durch Gebäudeabbrüche aufgeweitet werden soll. Außerdem werden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen, um den ökologischen Wert zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.

## 5.5 Verkehrerschließung und innere Erschließung:

Die Rosenstraße als wichtige Verkehrsstraße innerhalb des Straßenringes An den Bornwiesen, Hennteichstraße, Bachstraße soll eine Fahrbahnbreite von durchschnittlich 6 m erhalten.

Ausgehend von der Rosenstraße sollen zwei Stichstraßen zur Erschließung des rückwärtigen Bereiches und zur Andienung der bestehen bleibenden Häuser gebaut werden. Sie sollen gleichzeitig die gemeinsamen Zuwegungen über Privatgelände ablösen. Diese Stichstraßen sollen eine Breite von ca. 4,50 m erhalten und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Diese Festsetzung ist auch für die Braugasse vorgenommen. Sie entspricht dem Ausbauzustand. Öffentliche Stellplätze sind vorgesehen.

Das Leidersbacher Gäßchen, als wichtige Schulwegbeziehung im Schweinheimer Ortszentrum, erhält die Festsetzung in einem Teilbereich als Fuß- und Radweg.

## 6. **Städtebauliche und statistische Werte:**

|                                                            |                             |         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|
| Bruttobauland                                              | = gesamtes Plangebiet       | 1,34 ha |
| örtliche Stichstraße/<br>öffentlicher Weg                  | = Verkehrsflächen insgesamt | 0,15 ha |
| Straßen (u. a. anteilig<br>Schweinheimer Str./Rosenstraße) |                             |         |

## 7. **Bodenordnende Maßnahmen:**

Der Bau der inneren Verkehrerschließungsflächen und die Neubaumöglichkeiten sind teilweise abhängig von Abbrüchen und Bodenordnungsmaßnahmen. Diese können - wie bisher auch bei einigen Maßnahmen bereits erfolgreich praktiziert - ohne öffentlich-rechtliche Verfahren auf privatrechtlicher Ebene erfolgen.

8. **Überschlägige Ermittlung der Kosten für die „innere Erschließung“:**

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| a) Stadtwerke/Gas                         | 30.000,00 DM         |
| Stadtwerke/Wasser                         | 35.000,00 DM         |
| b) Stadtwerke/Stromversorgung/Beleuchtung | 23.000,00 DM         |
| c) Tiefbauamt/Kanal/Entwässerung          | 110.000,00 DM        |
| d) Tiefbauamt/Straßen und Wege            | 108.346,00 DM        |
| insgesamt:                                | <b>306.346,00 DM</b> |

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Aschaffenburg, 12.06.1998  
Stadtplanungsamt

  
Kießler

Sachbearbeiter:

  
F.-J. Heller