



**Zeichenerklärung**

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBAUG

**Art der baulichen Nutzung**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- WB = Besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, § 16 BauNVO)
- I = maximal 2 Vollgeschosse
- II = zwingend 2 Vollgeschosse
- 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 = Geschößflächenzahl (GFZ)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o = offene Bauweise
- g = geschlossene Bauweise
- ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Doppelhäuser sind mit gleicher Traufhöhe, Dachneigung und Dachfußhöhe auszuführen.

**Baugrundstücke**

	Doppelh.	Einzelh.	Reihenh.
Mindestgrundstücksbreite	10 m	18 m	6 m
Grundstückstiefe	20 m	20 m	25 m
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

- ↔ = Abweichung von der Abstandsfläche
- = Baugrenzen

**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAUG)

- [Symbol] = Erschließungsstraße (Verkehrsfläche)
- [Symbol] = verkehrsberuhigter Bereich
- 5,00 = Breite der Wege und Straßen
- [Symbol] = Fußweg
- [P] = öffentlicher Parkplatz
- [Symbol] = Straßenbegrenzungslinie
- [Symbol] = Betonverbundsteine mit Natursteinfries

**Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBAUG)

- [Symbol] = zu pflanzende Bäume
- [Symbol] = zu pflanzende Sträucher
- [Symbol] = öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- [Symbol] = private Grünflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Obstbaum oder ein Laubbau aus der Liste 1 a zu pflanzen und zu pflegen. Zäune entlang der Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern aus der Liste 1 b zu hinterpflanzen.

- Mit dem Bauantrag ist ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen, der folgendes beinhaltet:
- vorhandener Baubestand
  - geplante gärtnerische Anlagen
  - Heusgründnisse, Garage, Stellplätze, Geländeschnitte
  - befestigte Flächen
  - Zugänge und Zufahrten
  - Standort des Müllbehälters
  - vor dem Grundstück in der Verkehrsfläche befindliche Bäume, Lichtmasten und Kabelverleittaschen

**Pflanzliste**

- 1 a Bäume**  
 Feldahorn (Acer campestre), Ahorn (Acer pseudoplatanus), Erlen (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Birke (Betula nigra), Hainbuchen (Carpinus betulus), Blumeneiche (Fraxinus excelsior), Stechpalme (Ilex aquifolium), Pappel (Populus nigra italica), Schilfen (Prunus avium), Schlehen (Prunus padus), Eiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Weiden (Salix)
- 1 b Sträucher**  
 Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Johannisbeere (Ribes nigrum), Johannisbeere (Ribes alpinum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Wildrosen, Hollunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus), Schneeball (Viburnum lantana)

**Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBAUG)

- [Symbol] = überschwemmungsgebiet des Hensbaches und Herbigbaches (siehe Hinweis in den textlichen Festsetzungen)

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

- [Symbol] = Firstrichtung, Richtung des Hauptfirstes
  - SD = Satteldach
- Einfriedigungen an Straßen und Wegen sind in Holz auszuführen; Höhe maximal 1,30 m

**Sonstige Planzeichen**

- [G] = Garagen
- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAUG)
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- [Symbol] = Grenzbebauung zwingend

**Hinweise**

- [Symbol] = bestehende Grundstücksgrenzen
- [Symbol] = vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4501 = Flurstücknummer
- 195,01 = Höhenangaben
- [Symbol] = bestehende Wohngebäude
- [Symbol] = bestehende Nebengebäude

**Textliche Festsetzungen**

- Dachform**  
 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° oder 45 - 52°. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Dachfußhöhe maximal 0,50 m.
- Garagen**  
 Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 5,00 m auszuweisen. Garagedächer sind als Flachdächer und Satteldächer zulässig. Bei aneinandergereihten Garagen sind die Dächer in Material und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- Lärmschutzmaßnahmen**  
 Bei den geplanten Wohnhäusern an der Marienstraße, Fl.Nr. 131 - 136, ist bei der Grundrißplanung darauf zu achten, daß die Belüftung von Wohn- und Schlafräumen von der straßenabgewandten Gebäudeseite erfolgen kann. Der Schalldämmmaß der Fenster muß wenigstens den Anforderungen nach VDI 2719 entsprechen.  
 Bei Neubauten und neuabzuhebenden Vorhaben im Einwirkungsbereich der Schreinerlei Engler sind im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geeignete bauliche und sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu verlangen.
- Überschwemmungsgebiet des Hensbaches und Herbigbaches im Bereich Bachstraße - Marienstraße**  
 Hinweis:  
 Die Lagerung wasserführender Flüssigkeiten (Weißöl u. a.) in den gefährdeten Gebieten und die Anordnung der dazugehörigen Leitungen muß so erfolgen, daß auch bei Grundwasseranstieg oder bei Überflutung des Talgrundes kein Aufschäumen, Abreißen oder sonstige zur Gewässer- und Grundwasserreinigung führenden Schäden auftreten können.

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 06.09.1979 (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 **23. Mai 1985**.  
*J. Beaud*  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..28.10.1981... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..05.02.1982... ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, den **23. Mai 1985**.  
*J. Beaud*  
 Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAUG mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..02.05.1984... hat in der Zeit vom ..20.03.1984... bis ..20.04.84... stattgefunden.

Aschaffenburg, den **23. Mai 1985**.  
*J. Beaud*  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..07.02.1984... wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG in der Zeit vom ..07.05.1984... bis ..07.09.1984... öffentlich ausgestellt.

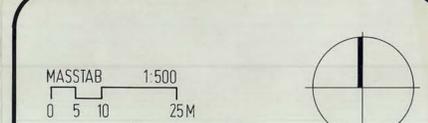
Aschaffenburg, den **23. Mai 1985**.  
*J. Beaud*  
 Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.10.1984... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG in der Fassung vom ..07.02.1984... als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den **23. Mai 1985**.  
*J. Beaud*  
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ..29.11.1985... gemäß § 11 BBAUG mit/ohne Auflagen genehmigt.

Würzburg, den ..  
*J. Beaud*  
 Oberbürgermeister



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bachgartenstr. Bachstr. Marienstr. und der Bischofstraße**

Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBAUG mit RE vom 20. Sept. 1985, Nr. 440/442/70-5/85  
 Würzburg, den 20. September 1985  
 Regierung von Unterfranken

BAUREFERAT: *N. Nune*  
 KÜMMER: *Müller*  
 STADTPLANVERMESSUNG: *Müller*  
 HÖLLEBER: *Müller*  
 SACHBEARBEITER: *Müller* DATUM: 07.02.84. GEÄNDERT: *Müller* BEBAUUNGSPLAN-NR.: **5/21**

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Bachgartenstraße,  
Bachstraße, Marienstraße und der Bischbergstraße (5/21)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG entwickelt. Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schweinheim. Es wird umschlossen von der Bachgartenstraße, Bachstraße, Marienstraße und der Bischbergstraße. An den Straßenfronten ist ein alter Baubestand vorhanden. Im Inneren des Quartiers befinden sich noch große Freiflächen, die durch die Neuplanung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Erschließung des Innenbereiches soll durch eine Stichstraße, ausgehend von der Bachgartenstraße, erfolgen. Es ist vorgesehen, den jetzt bestehenden Anschluß der Allerheiligengasse an die Marienstraße für den Fahrverkehr zu schließen. Das Teilstück soll aus verkehrstechnischen Gründen nur für Fußgänger frei sein.

Die Bischbergstraße von der Marienstraße mit Bischbergstraße Haus-Nr. 8 wird zum verkehrsberuhigten Bereich ausgebaut. Eine Zufahrt ist nur für die Anlieger vorgesehen. Aus verkehrstechnischen Gründen erhält die Bischbergstraße in diesem Teil eine neue Führung in Richtung Ebersbacher Straße und der Straße "An den Rosengärten".

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet liegt im Stadtteil Schweinheim. Im Osten grenzt es an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Schweinheim, 1. Abschnitt an. Nach Süden, Westen und Norden grenzt es an bereits bestehende Wohngebiete.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 3,07 ha.

An den vorhandenen Straßen ist folgender Baubestand vorhanden:

Bachgartenstraße: 2-geschossige Wohngebäude  
1 Schreinerei  
1 Grundstück wird von einem Landwirt zum Abstellen von Geräten und zur Lagerung von Stroh, Heu u. Düngemitteln genutzt.

Bachstraße: 2-geschossige Wohngebäude

Marienstraße: 2-geschossige Wohngebäude

Bischbergstraße: 2-geschossige Wohngebäude  
1 Landwirt

4. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Art der Nutzung:

Bachgartenstraße: Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO sind zulässig.

Bachstraße: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Marienstraße: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Bischbergstraße: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach  
§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO sind zulässig.

Grundwerte:

Gesamtes Plangebiet	ca. 3,0700 ha
Neue Straßenflächen (Stichstraße)	ca. 0,2050 ha
Alte Straßenflächen	ca. 0,1900 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,0600 ha
Bauflächen	ca. 2,6150 ha
	<hr/>
	ca. 3,0700 ha

Im gesamten Plangebiet sind z. Z. 168 Einwohner vorhanden. Durch die Neuplanung ist die Erstellung von 25 Neubauten mit ca. 44 WE möglich. Es ist mit zusätzlich 110 Einwohnern zu rechnen.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist im Innenbereich des Quartiers die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 45 ff. BBauG erforderlich.

#### 6. Verkehrerschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Quartier wird von der Bachgartenstraße, Bachstraße, Marienstraße und der Bischbergstraße umschlossen. Diese Straßen sind ausgebaut.

Für die Erschließung des Innenbereiches ist von der Bachgartenstraße aus eine Stichstraße mit einer Umfahrung vorgesehen. Die Fußgänger können über die jetzige Allerheiligengasse zur Marienstraße gelangen. Die Stichstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Stellplätze für Pkw sind ausgewiesen und werden kenntlich gemacht.

Im Innenbereich des Bauquartiers ist ein Kinderspielplatz geplant.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung ist gesichert durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Die Abwässer werden in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

#### 7. Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastungen der um das Plangebiet herumführenden Straßen entsprechen denen einer normalen Erschließungsstraße.

Im Anwesen Bachgartenstraße 6 befindet sich seit Jahrzehnten eine Schreinerei. Der Bestandsschutz für diesen Betrieb wird gewährleistet. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Bei Neubauten und neubauähnlichen Vorhaben im Einwirkungsbereich der Schreinerei Englert sind im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geeignete bauliche und sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu verlangen.

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

#### 8. Überschlägig ermittelte Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen betragen:

a) Gasversorgung	153.000,-- DM
b) Wasserversorgung	180.000,-- DM
c) Stromversorgung	51.600,-- DM
d) Entwässerung	160.000,-- DM
e) Verkehrsanlagen	140.000,-- DM
f) Kinderspielplatz	40.000,-- DM

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- a) Die Bischbergstraße soll verkehrsgerecht verbreitert werden. Es ist eine Fahrbahn mit 6 m und beiderseitigen Gehwegen von 2 m Breite vorgesehen. Die für die Verbreiterung der Bischbergstraße benötigten Anwesen sollen jeweils bei entsprechenden Um- oder Neubauten im Einvernehmen mit den Betroffenen zu gegebener Zeit auf die neue Baugrenze zurückversetzt werden.

Im übrigen Bereich soll durch die nunmehr ausgewiesenen Baugrenzen auf lange Frist eine gewisse Ordnung erreicht werden. Die neuen Baugrenzen sind bei Um- bzw. Neubauten einzuhalten.

Für den Innenbereich wird zur Verwirklichung der Planung eine Baulandumlegung durchgeführt. Nach deren Abschluß werden die Versorgungsleitungen eingelegt und die Straßen ausgebaut.

Das Teilstück der Bischbergstraße ab Marienstraße bis einschl. Bischbergstraße 8 wird nach Ausbau der neuen Trasse der Bischbergstraße zum verkehrsberuhigten Bereich ausgebaut.

- b) Im Anwesen Bachgartenstraße 6 wird seit Jahrzehnten eine Schreinerei betrieben. Durch die Ausweisung als "Besonderes Wohngebiet" nach § 4 a BauNVO soll der Besitzstand gewahrt bleiben. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster- und Türen und entsprechende Wände bei den Neubauten im Einwirkungsbereich der Schreinerei wird die Belästigung auf ein Mindestmaß gesenkt.

Landwirtschaftliches Grundstück Flurstück Nr. 6465 Bachgartenstr.

Der Eigentümer nutzt das Grundstück zum Abstellen der landwirtschaftlichen Maschinen. In den darauf stehenden Gebäuden werden Stroh, Futter und Düngemittel gelagert. Der Bestandsschutz für den landwirtschaftlichen Betrieb wird gewährleistet.

Landwirtschaftliches Anwesen Bischbergstraße 18

In dem Anwesen wird eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle betrieben. Der Viehbestand beträgt z. Z. 2 Kühe, 1 Schwein und 10 Hühner. Der Bestandsschutz für das landwirtschaftliche Anwesen wird gewährleistet.

c) Hinweis zum Überschwemmungsgebiet des Herbigsbaches

Auf Veranlassung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wurde für den Bereich Hensbachstraße und Bachstraße eine vorläufige Hochwassergrenze festgelegt. Betroffen davon sind alle südwestlich der Bachstraße liegenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 20 - 25 m. Dieser Raum kann bei einem Hochwasser des Hensbaches und Herbigsbaches überflutet werden.

Hinweis:

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl u. a.) in den gefährdeten Gebieten und die Anordnung der dazugehörigen Leitungen muß so erfolgen, daß auch bei Grundwasseranstieg oder bei Überflutung des Talgrundes kein Aufschwimmen, Abreißen oder sonstige zur Gewässerverunreinigung führenden Schäden auftreten können.

- d) Durch die Verwirklichung der Planung ist nicht zu erwarten, daß irgendwelche nachteilige Auswirkungen für die in dem Gebiet wohnenden Menschen entstehen.
- e) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Einleitung der Baulandumlegung und anschließend die Errichtung der Erschließungsanlagen.

Aschaffenburg, 12.09.1984

Stadtplanungsamt



Holleber