

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,6 Geschosflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoß darf kein Vollgeschos sein
- I + D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoß darf ein Vollgeschos sein
- max. TH 4,50m Maximale Traufhöhe talseitig, gemessen über der vorhandenen, natürlichen Geländeoberkante.

Bauweise, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- H** nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Öffentliche Parkplätze
- W** Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Kinderspielfläche

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 Streuobstwiesen anzulegen und zu erhalten.
- zu erhaltender Birnbaum
- Umgrenzung von Flächen die als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten sind. Auffüllungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken

Schutzfläche für den Hochwasserabfluß

- Überschwemmungsgrenze
Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden.

Sonstige Planzeichen

- 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
- PD** Pultdach
- z.B. 35° - 42° zulässige Dachneigung 35° bis 42° (Altgrad)
- ← → Firstrichtung = Richtung des Hauptfirstes
- ⊕ zwingende Grenzbebauung

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 2222 Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Abbruch bestehender Gebäude
- 5 Maßstabangabe in Meter
- 170 Höhenlinien

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern 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 notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

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 Gauben / Giebel) zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren o.ä.) dies erfordern. Das Straßen- und Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.
Krüppel- 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.

Einfriedigungen
Entlang von öffentlichen Wegen, Straßen und zur unbebauten Landschaft hin sind private Grundstücke mit Hecken einzufrieden bzw. einzuzäunen.
Mauern, mit Ausnahme von Bruchsteinmauern, sind grundsätzlich nicht zulässig.

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 mittelkröniger Laubbaum, davon 1 Baum im Vorgarten, sowie 5 Sträucher zu pflanzen.
Die Pflanzenauswahl der Baumpflanzungen hat aus der nachstehenden Auswahlliste zu erfolgen:
Spitzahorn - Acer platanoides
Hainbuche - Carpinus betulus
Blumenesche - Fraxinus ornus
Vogelkirsche - Prunus avium
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Mindestgröße: Stammumfang 14 - 16 cm
Alternativ können auch Hochstammobstbäume (alte, ortsubliche Sorten) gepflanzt werden.
Hinweis hierzu:
Für die fachliche Beratung zur Gestaltung der Freiflächen steht die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg zur Verfügung.
Hinweis:
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)

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-1) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 68) i.M. BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl. S. 540), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 25. AUG. 1997
STADT ASCHAFFENBURG
(Signature)
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.11.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 21.05.1992 stattgefunden. Der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 03.01.1996 wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.03.1996 bis 19.04.1996 öffentlich ausgehangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.1996 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 03.01.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 26.04.1996 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 02.07.1996 wurde mit Begründungsentwurf vom 01.10.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.1996 bis 24.01.1997 öffentlich ausgestellt.

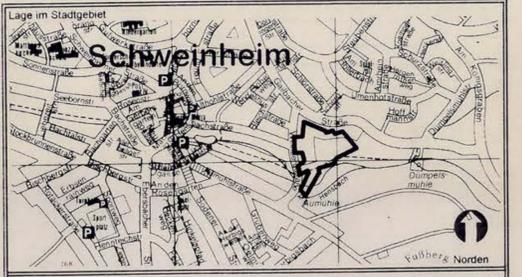
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.07.1997 den Bebauungsplan i.d.F. vom 02.07.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 01.10.1996 gebilligt.

Aschaffenburg, 24.03.1997
STADT ASCHAFFENBURG
(Signature)
Vermerke der Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 26. AUG. 1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 26. AUG. 1997
STADT ASCHAFFENBURG
(Signature)
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG	
Bebauungsplanentwurf für das Gebiet "Östlich Weinbergstraße" zwischen der Bebauung entlang der Gailbacher Straße, östlicher und südlicher Begrenzung und Weinbergstraße	
Baureferat <i>(Signature)</i> Martens	Stadtplanungsamt <i>(Signature)</i> Kießler
Sachbearbeiter F. J. Heller	Datum 03.01.96
Geändert 02.07.1996	Maßstab 1 : 500
B-Plan 5/25	

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „Östlich Weinbergstraße“ (Nr. 5/25)

1. **Planungsanlaß**

Auf Grund mehrerer Anfragen von Grundstückseigentümern zu Baumöglichkeiten auf den größtenteils brachliegenden Flächen im rückwärtigen Bereich zwischen Weinbergstraße und Gailbacher Straße, wurde im Jahre 1986 mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen. Geprüft werden sollte auch eine Verbindungsstraße zwischen o. g. Straßenzügen, die den Hauptsammler (Entwässerungskanal aus Richtung Gailbach) mit geplantem Regenüberlaufbecken aufnehmen sollte. Weiterhin war zeitweise der Standort eines Kindergartens in einem Teilbereich des Plangebietes vorgesehen, da durch die Aufgabe einer Erwerbsgärtnerei kurzfristig größere Flächen zur Umnutzung anstanden.

2. **Einordnung in die Gemeindeplanung**

Das Plangebiet ist im - seit 31.10.1987 - rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.11.1986 (genehmigt durch die Regierung von Unterfranken vom 06.07.1987 Nr. 420-4621.10-1/85) als Wohnbaufläche dargestellt und wird zukünftig den Ortsrand zur Talau des Hensbachs bilden. Einer landschaftsbildprägenden Erholungszone des Stadtteils Schweinheim.

3. **Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Anschluß von Wohngebieten am östlichen Rand des Stadtteils Schweinheim.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehende Wohnhausbebauung (südlich der Gailbacher Straße), die planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Entlang der Weinbergstraße an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Bebauung durch einen Fluchtlinienplan aus den 60er Jahren geregelt, der bereits Straßenanschlüsse nach Osten vorsieht.

Den Gebietsabschluß nach Süden und Osten bestimmt zum Außenbereich hin das Hensbachtal mit Wiesen, Baumbestand und Bachlauf.

4. **Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt - nach Norden ansteigend - oberhalb der Hangkante des Hensbachtals, umgeben von einer teilweise durchstrukturierten Blockrandbebauung entlang der Weinberg-/Gailbacher Straße.

Das Gebiet ist ca. 1,6 ha groß. Die vorhandene Wohnhausbebauung variiert in der Bauweise zwischen ein- und zweigeschossig mit Doppel- und freistehenden Häusern.

Die inneren und nur zum geringen Teil bebauten Grundstücksflächen zeigen großzügige, aber unregelmäßige Zuschnitte, so daß erst nach einer Bodenordnung und der notwendigen Erschließung eine Bebaubarkeit gewährleistet werden kann.

Ein größerer Teil des Bebauungsplangebietes wurde noch bis vor ein paar Jahren von einem Gärtnereibetrieb gewerblich genutzt, der nun nach Aufgabe eine Erschließung der inneren Flächen von der Weinbergstraße aus über dieses Gelände zuläßt. Die Bausubstanz der Gärtnerei ist noch vorhanden, kann aber überplant werden.

5. Städtebauliche Ziele

5.1 Allgemeine Ziele

Das neue Baugebiet arondiert die vorhandenen Siedlungsflächen entlang der Gailbacher Straße und Weinbergstraße. Gleichzeitig bildet es den endgültigen Ortsrand zur Talauwe des Hensbach aus. Diese grundlegenden Ziele bestimmen maßgeblich die künftige Siedlungsstruktur. Als Nutzung ist ausschließlich Wohnungsbau für Familienheime vorgesehen, da der Kindergarten an anderer Stelle realisiert wurde. Das neue Baugebiet soll flächensparend erschlossen werden und zur freien Landschaft einen für den Stadtteil Schweinheim typischen Siedlungsrand entstehen lassen. Daher sind im Bebauungsplan diese Flächen als Grünflächen mit ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen belegt.

Mit dem Bebauungsplan soll, der Trasse des Hauptsammlers folgend, ein erstes Teilstück für einen Naherholungsweg für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Talauwe rechtlich gesichert werden. Dies dient auch der Rechtssicherheit zur Wartung der Kanaltrasse, die im Augenblick nicht gegeben ist. Die vorgesehene Wegeführung legt den Wiesenweg außerdem so in das Gelände, daß dieser Eingriff in die Topographie so gering wie möglich gehalten wird.

Erstmals im Stadtgebiet soll in diesem Bebauungsplangebiet das unverschmutzte Niederschlagswasser von Hausdächern und Straßen nicht zur Kläranlage, sondern direkt über offene Gräben im öffentlichen Raum in ein Gewässer (Hensbach) geführt werden. Soweit hierfür Festsetzungen u. a. im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken zu treffen sind, werden diese im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das östliche Stadtrandgebiet des Stadtteils Schweinheim ist durch Einfamilienhäuser/Wohnnutzung geprägt.

Mit der geplanten Baugebietsergänzung wird auch für den Bestand nach Auflösung des Gartenbaubetriebes ein attraktiveres Wohnumfeld geschaffen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist Maßstab für die bauliche Entwicklung auf den späteren eher kleinteiligen Grundstücksflächen.

Festgesetzt werden soll deshalb entlang der Weinbergstraße eine mögliche zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8, sowie eine Dachneigung von 35° bis 42°.

Im inneren Gebietsbereich, insbesondere auf den Bauflächen zur Hangkante dagegen, ist nur eine eingeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dach als Vollgeschoß künftig zulässig, damit eine „Überhöhung“ von Gebäudeteilen zum Tal hin vermieden wird. Die Ausnutzung ist dort entsprechend für die GRZ mit 0,3 bzw. für die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzte offene Bauweise als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe übernimmt den Charakter der Umgebung, gewährleistet aber kleinräumig die Möglichkeit der Verdichtung.

5.4 Verkehrerschließung und innere Erschließung

Mit der Möglichkeit nach Aufgabe des Gärtnereibetriebs die Erschließung des Baugebiets von der Weinbergstraße aus vorzunehmen, konnte eine wesentlich flächensparendere Erschließungsform gefunden werden, da keine Anbindung an die Gailbacher Straße notwendig wurde. Außerdem ermöglicht der Verzicht auf eine östliche Anbindung eine für das Landschaftsbild und die Topographie schonendere Erschließungsform.

Die neue Straße von der Weinbergstraße wird als Stichstraße mit 6 m Breite entlang der Höhenlinien ins Gebietsinnere geführt.

Etwa in der Mitte des verkehrsberuhigten Straßenverlaufes verzweigt die neue Erschließungsstraße im rechten Winkel nach Norden und erlaubt flächensparend die Ausweisung weiterer Bauflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Der Ausbau selbst soll niveaugleich, d. h. ohne Gehsteige mit farbigen Betonsteinpflaster ausgebaut werden. Die öffentlichen Stellplatzflächen werden entsprechend markiert. Die Versorgungsträger (Gas, Wasser, Strom, Post) verlegen ihre Leitungstrassen in den öffentlichen Straßenraum.

Ein öffentlicher Fußweg (mit ca. 1,80 m Breite), der ausgehend von der Stichstraße nach Süden hangabwärts ins Tal geführt werden soll, nimmt gleichzeitig den Entwässerungskanal auf. Dieser endet dort im Bereich des vorhandenen Hauptsammlers an den angeschlossen wird.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Straßen wird im Siedlungsgebiet als Trennsystem und in der Grünfläche über offene Gräben direkt in den Hensbach geleitet und entlastet somit das städt. Kanalsystem.

Die für die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers notwendige Fläche - einschließlich der Fläche für das vorgesehene Regenüberlaufbecken - wurde zur Sicherung der Erschließung in den Bebauungsplan miteinbezogen.

6. **Städtebauliche und statistische Werte**

Bruttobauland = gesamt Plangebiet ~ 1,6 ha

örtliche Stichstraße/
öffentlicher Weg = Verkehrsflächen 1500 m² insgesamt: ~ 0,15 ha

7. **Natur/Landschaftsschutz**

Der Bebauungsplan beabsichtigt neben dem Angebot von Wohnbaugrundstücken in Ortsrandlage, den Schutz des Landschaftsbildes zum „Hensbachtal“.

Das vorliegende Plankonzept beschränkt die Bauflächen auf die Grundstücke außerhalb der Talau und des Abhanges zum Hensbachtal. Das neue Baugebiet tritt daher im Landschaftsbild kaum in Erscheinung, da lediglich eine „innere“ zwischen Wohnzeilen gelegene Dreiecksfläche „aufgefüllt“ wird. Die zur freien Landschaft noch offene und im Verlauf der Bauzeilen eher „ausgefranst“ wirkende Seite wird an der Hangkrone mit der künftigen Bebauung zurückhaltend ergänzt und durch Hausgärten in die Landschaft eingebunden. Vorhandener Grünbestand wird dabei erhalten und festgesetzt.

Grünflächen sind in dem Gebiet nicht vorhanden; vielmehr waren große Teile in den vergangenen Jahrzehnten als Gärtnerei - und somit als Betriebsfläche genutzt. Der Verlust an unversiegelter Bodenfläche ist dem neuen Baugebiet daher im Vergleich zur Vornutzung relativ gering.

In den Bebauungsplan wurden zur Einbindung in die Landschaft eine ganze Reihe von Festsetzungen, insbesondere aus dem Bereich Freiflächengestaltung und Ökologie aufgenommen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

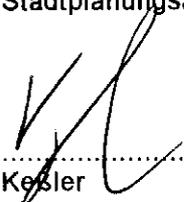
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist für einen Teil des Bauquartiers die Durchführung einer Baulandumlegung notwendig.

9. Überschlägige Ermittlung der Kosten für die „innere Erschließung“

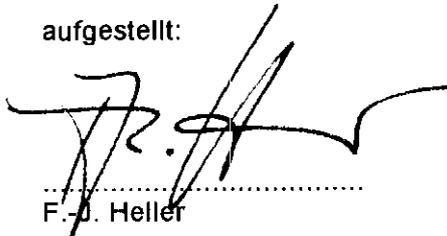
a) Stadtwerke/Gas	48.000 DM
Stadtwerke/Wasser	72.000 DM
b) Stadtwerke/Stromversorgung/Straßenbeleuchtung	43.605 DM
c) Tiefbauamt/Kanalbaumaßnahmen - Schmutzwasserkanal	250.000 DM
(ohne Regenrückhaltebecken!) - Regenwasserkanal	300.000 DM
d) Tiefbauamt/Straßen und Wege	<u>300.000 DM</u>
Kosten insgesamt:	1.013.605 DM

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Aschaffenburg, 01.10.1996
Stadtplanungsamt


.....
Kessler

aufgestellt:


.....
F.-J. Heller