ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1 Wo/200m² in diesen Bereich ist je vollständig vorhandener 200 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wobei ein Dachgeschoss ausgebaut werden kann, aber kein Vollgeschoss werden darf.

TH Traufhöhe bergseitig: max. 6,00m ü. OK vorh. Gelände
Traufhöhe talseitig: max. 8,50m ü. OK vorh. Gelände

Maximale Traufhöhe über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante in der Verlängerung des Wandbereiches bis Oberkante Dachhaut in Gebäudemitte gemessen

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr.2 BauGB

o Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

Elektrizität (TS = Trafostation)

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

nach §5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Überschwemmungsgebiet HQ100

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Bäume

Erhaltung: Bäume

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

DN 0-42° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Zweckbestimmung: Erhalt der Weinbergsmauern

Sonstige Planzeichen

ST/GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

z.B. 1128 — Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

Abbruch Gebäude

5,00 — Maßangaben (in Meter)

Stand des Katasters Juni 2010

Festsetzungen durch Text

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

I.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgängigkeit eines erhaltenswerten Baumes ist innerhalb der festgesetzten Fläche ersatzweise ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14cm, Pflanzbeet >8m²) nachzupflanzen.

I.3 Ersatzpflanzungen für den Verlust sonstiger Bäume

Bei Rodung oder Abgängigkeit eines innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stehenden Baumes mit einem Stammumfang von mindestens 80cm ist auf dem Baugrundstück ersatzweise ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14cm, Pflanzbeet >8m²) nachzupflanzen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

II.1 Abstandsflächen

Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ist anzuwenden.

II.2 Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten sind bei Gebäuden ab mindestens 30° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit Kupfer- oder Zinkblechverkleidung ausgeführt werden, insgesamt maximal die Hälfte des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.

II.3 Angleichung von Dächern

Im Baugebiet müssen Gebäude und Gebäudeteile, die innerhalb eines Baufensters aneinander gebaut werden, eine einheitliche Hauptdachform, -neigung und -eindeckung aufweisen.
Die jeweiligen Wand- und Firsthöhen bzw. Oberkanten der an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Gebäude und Gebäudeteile im Sinne des Satzes 1 dürfen Höhenunterschiede von jeweils maximal 1m aufweisen.

II.4 Telekommunikationsleitungen

Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

II.5 Stellplätze und Garagen gem. Art. 81 (1) 4 BayBO

Die Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder mit offenfugigen Belägen, z. B. mit Splitt- und Rasenfugen herzustellen; anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die Garagen- und Carportdächer sollen sich einschließlich des Dachaufbaues in das örtliche Hangniveau einfügen.
Die Dächer sind extensiv zu begrünen oder mit Steinschüttungen zu versehen.

II.6 Gestaltung des Ortsbildes

Die Weinbergsmauern sind als Lebensraum für die Zaun- oder Mauereidechse im Bestand zu erhalten.
Örtliche, funktionelle und bauliche Eingriffe sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich noch randlich innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. des Abflussbereiches des Hensbaches. Da die Überschwemmungsgrenze bis an die Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen heranreicht, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Öffnungen geplanter Gebäude bzw. Gebäudeteile über den maßgeblichen Wasserstand des Hensbaches bei HQ 100 auszuordnen.
Das Überschwemmungsgebiet des Hensbaches ist von baulichen Anlagen, Mauern, Lagerungen und Auffüllungen freizuhalten.
Die Art von im Überschwemmungsgebiet vorgenommenen Bepflanzungen ist aufgrund von eventuell auftretenden Störungen des Wasserabflusses im Fall einer Überschwemmung vor den Pflanzungen mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg abzustimmen.

IV Hinweise

IV.1 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodenaltertümer müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

IV.2 Rechtsgrundlagen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

IV.3 Schichten-/Hangwasser

Es erfolgt der Hinweis, dass aufgrund der Hanglage des Plangebietes insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Ferner ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Baumaßnahmen Schichtenwasser angetroffen wird.
Bei der Planung bzw. der Ausführung sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

IV.4 Umgang mit Munitionsfunden

Werden im Plangebiet - z. B. bei Sondierungsuntersuchungen - Kampfmittel (z. B. nicht detonierte Fliegerbomben) aufgefunden, ist unverzüglich das Ordnungs- und Straßenverkehrsamt der Stadt Aschaffenburg zu informieren. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Betreten zu sichern. Die Entsicherung und Bergung von Munitionsfunden darf nur von autorisierten Kampfmittelräumdiensten vorgenommen werden.

IV.5 Immissionen

Auf die bestehende landwirtschaftlich geprägte Umgebung und die daraus gegebenenfalls resultierenden Immissionen (Lärm, Geruch, etc.) wird hingewiesen. Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.

IV.6 Freiflächengestaltung

Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten privaten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung insbesondere auf den rückwärtigen Grundstückslagen erzielen sollen.

IV.7 Schutzstreifen

Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit der Aschaffenburger Versorgungs-GmbH entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 07.07.2011
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 13.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 05.10.2009 in der Zeit vom 11.01.2010 bis 01.02.2010 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.01.2010 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 05.10.2009 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 12.02.2010.

Der Bebauungsplanentwurf vom 06.09.2010 wurde mit Begründungsentwurf vom 05.10.2009 in der Zeit vom 22.11.2010 bis einschließlich 23.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2010 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 06.09.2010 mit Begründungsentwurf vom 05.10.2009 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 14.01.2011.

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.01.2011 wurde mit Begründungsentwurf vom 05.10.2009 in der Zeit vom 28.03.2011 bis einschließlich 11.04.2011 gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 18.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2011 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 18.01.2011 mit Begründungsentwurf vom 05.10.2009 erneut eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen, d. h. bis zum 11.04.2011. Die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 27.06.2011 den Bebauungsplan vom 16.05.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 16.05.2011 gebilligt.

Aschaffenburg, 07.07.2011
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

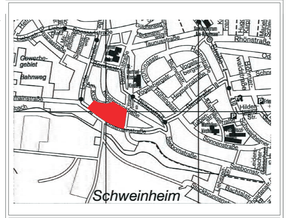
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 08. Juli 2011 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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, 08. Juli 2011
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan "Nordöstlich der Unterhainstraße" zwischen Klosterrainstraße, südöstlicher Begrenzung Fußweg, Unterhainstraße und nordwestliche Begrenzung Fl. Nr. 1108 / Gemarkung Schweinheim

Referat für Stadtentwicklung	Stadtplanungsamt
Keller	Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Heller/Lingk	13.05.2009	05.10.2009/06.09.2010/ 18.01.2011/16.05.2011	1:500	06/02

H/B = 594 / 1700 (10m²)

Aligpan 2011

Bebauungsplanverfahren Nr.6/2

Nordöstlich der Unterhainstraße

Stadt Aschaffenburg

B E G R Ü N D U N G

Stand: 16.05.2011

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der übergeleitete und bisher rechtsgültige Baulinienplan Nr.25 aus dem Jahr 1959 ist im Zusammenhang mit der inzwischen eingetretenen Entwicklung des Wohnquartiers zwischen Klosterrainstraße und Unterhainstraße nicht mehr zeitgemäß. Dies gibt daher Anlass, neue Planziele für die großzügigen Freiflächen in bevorzugter, repräsentativer Wohnlage aktuell und planungssicher zu regeln.

In den letzten Jahren sind in Ergänzung des baulichen Bestandes entlang der Klosterrainstraße hangseits drei Einfamilien-Wohnhäuser mit Ausrichtung zur Unterhainstraße entstanden, die in Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn und den zu beteiligenden Behörden auch außerhalb der stark eingeschränkten „Baufenster" in o. g. Baulinienplan zugelassen wurden. Im Sinne eines wirtschaftlichen, sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb der bebauten Ortslage war die Befreiung von der Einhaltung des Baufensters in diesen drei Fällen städtebaulich vertretbar.

Aus heutiger Sicht ist nicht auszuschließen, dass diese nun aufgrund ihres gewährten Befreiungstatbestandes evtl. Auslöser für zukünftige Bauvorhaben mit gebietsunverträglichem „Geschosswohnungsbau" sein könnten. G rößer dimensionierte Wohnanlagen sind daher planungsrechtlich mit dieser Basis nur schwierig aufzuhalten. Diese sind aber im Plangebiet nicht gewollt, weil sie mit einer hohen Wohndichte zum Einen die Struktur der Wohngegend und das Landschaftsbild (steilere Hanglage) stören, und zum Anderen das bisher vorhandene kleinteilige Wohnumfeld auch mit unangemessen erhöhtem Verkehr belasten würden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer weiteren zukünftigen Bebauung der Hanglage oberhalb der Unterhainstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll. So können unter Würdigung aller privaten und öffentlichen Belange klare Regelungen für eine aus städtebaulicher Sicht durchaus vertretbare Nachverdichtung getroffen und somit für alle Beteiligten im Plangebiet Rechtssicherheit geschaffen werden.

Der Stadtrat hat daher in der Sitzung am 13.07.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o. g. Gebiet „Nordöstlich der Unterhainstraße" beschlossen.

Geltungsbereich mit Lage, Größe und Beschaffenheit / Planungsrechtliche Situation / Zielsetzung des Bebauungsplanes:

Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 17.400 m² groß) umfasst vornehmlich die hängigen Grundstückslagen, die entweder noch unbebaut sind oder nach einem Abbruch von Altbestand entsprechend neu bebaut werden könnten.

Es handelt sich bei diesem aufgrund der ausschließlichen Bestandsüberplanung eines im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes und auch aufgrund der geringen Größenordnung der überbaubaren Flächen von weit weniger als 20.000 m² um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Darin sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Auf die Erstellung des für „Bebauungspläne der Innenentwicklung" nicht notwendigen „Umweltberichts" nach § 2a Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden; gleichwohl werden Belange von Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung entsprechend mit Festsetzungen gewürdigt.

Der Bebauungsplan bildet mit seinen Festsetzungen folgende grobe Planungsziele ab:

- Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausgeschlossen werden konfliktträchtige Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Erhalt und Weiterentwicklung des aufgelockerten, harmonischen Gebietscharakters und einer eher kleinmaßstäblichen Baustruktur; festgesetzt wird daher die „offene Bauweise".
- Ausweisung eines Baufensters parallel zur Unterhainstraße und eines weiteren parallel zur Klosterrainstraße nach einer begrünten Innenzone, die von jeder Bebauung freigehalten werden soll.
- Gebietsverträgliche Nachverdichtung mit einer GRZ von max. 0,3 und einer GFZ von max. 0,6.
- zulässig sind Wohnhäuser, die über max. zwei Vollgeschosse verfügen, deren berg- und talseitige Höhenentwicklung begrenzt wird und deren zulässige Wohnungsanzahl je Gebäude beschränkt wird.
- Räumliche Konkretisierung und Zuordnung von Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, möglichst ohne gravierende Eingriffe in die Topographie.
- Begrünung bzw. Erhalt von Grünstrukturen und ortsbildprägenden Gehölzen.

Bauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung

Die bauliche Dichte wird so bemessen, dass je 200 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig ist. In Anlehnung an den Bestand und unter Berücksichtigung einer zurückhaltenden Wohnhausentwicklung am Hang mit ausreichend begrünten Hausumgriffsflächen werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.
Ausgehend von der vorgegebenen Geschossigkeit, den maximalen Traufhöhen – talseitig (max. 8,50 m über vorh. Gelände) und bergseitig (max.6,00 m über vorh. Gelände) - und dem Anspruch eines modernen Einfamilienwohnhauses ist durchaus in dieser Lage noch mit einer großzügigeren, repräsentativen Baukörperform zu rechnen. Damit tatsächlich alle Funktionen (insbesondere Terrassen / Balkone / Nebenanlagen / Doppelgaragen etc.) konzentriert und ohne Abweichungen von den neuformulierten Baubedingungen untergebracht

werden, ist jeweils das o. g. zulässige Höchstmaß innerhalb des ausgewiesenen Baufensters entsprechend zugrunde gelegt.

Im Zusammenspiel mit der Festlegung der Traufhöhen – talseitig max. 8,50 m und bergseitig max. 6 m über vorh. Gelände inmitten des Gebäudes gemessen – wird eine dem Ortsbild angepasste Baustruktur erzielt.

Art der baulichen Nutzung:

In Anlehnung an die weit überwiegende, vorhandene Wohnnutzung in der näheren Umgebung soll durch den Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden, um evtl. künftige Störungen - einhergehend mit evtl. hinzukommenden, gebietsunverträglichen Nutzungen - zu vermeiden. Gastronomie und Hotelbetriebe, die ausnahmsweise in einem Wohngebiet zulässig wären, werden daher explizit ausgeschlossen, um die Wohnruhe für den gesamten Bereich zu sichern.

Zahl der Vollgeschosse

Ausgehend von der vorhandenen Bebauungsstruktur sind auch nur maximal zwei Vollgeschosse im o. g. Plangebiet möglich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die teilweise sehr tiefen Baugrundstücke weisen ein steileres Gefälle von Nordosten (Klosterrainstraße / Am Klosterrain) nach Südwesten (Unterhainstraße) auf. In weitgehender Anlehnung an den vorhandenen Baubestand wird jeweils ein Baufenster entlang der Klosterrainstraße / Am Klosterrain und ein Baufenster entlang der Unterhainstraße ausgewiesen. Die Baufenster sind durch Baugrenzen definiert und haben eine Tiefe von jeweils ca.2o m. Sie bieten damit ausreichend Spielraum für eine evtl. Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude oder auch für die Errichtung neuer Gebäude, verhindern aber gleichzeitig durch die Aufsplittung in zwei voneinander getrennte Baufenster z. B. die Errichtung langgestreckter, terrassierter Gebäuderiegel in zentraler Hanglage. Dadurch wird eine klare Gliederung der Hangbebauung in maximal 2 Bauzeilen erzielt.
Das aufgesplittete Baufenster regelt unter Berücksichtigung der Hangsituation die zulässigen, bebaubaren Grundstücksflächen für Wohngebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Terrassen (gem. § 14 BauNVO). Dadurch wird künftig eine klare Gliederung der Hangbebauung erzielt und ein ruhiger Konturenverlauf von maximal zwei Bauzeilen erkennbar.
Außerhalb von Baugrenzen sind - bis auf Zufahrten / Hauszugang - keine versiegelten Flächen zulässig.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Minimierung der Eingriffe werden grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan geregelt.
Ausgewiesen ist daher eine nicht bebaubare, innere Grünfläche, die zusätzlich zwischen der lockeren, Bebauung angeordnet wird und diese als Grünstreifen durchzieht. In diesem Bereich sind keine Bauten / Nebenanlagen bzw. sonstigen Befestigungen etc. zulässig.
Pflanz- / Baumbestand – insbesondere im Bereich der Unterhainstraße - ist darin neben Neuanpflanzungen zu erhalten. Ergänzend sind dazu Gehölzpflanzungen entlang der Unterhainstraße vorgesehen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines erhaltenswerten Baumes ist innerhalb der festgesetzten Fläche ersatzweise ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14cm, Pflanzbeet > 8m²) nachzupflanzen.

Auch für den Verlust sonstiger Bäume sind ggf. Ersatzpflanzungen zu leisten: So ist bei Rodung oder Abgängigkeit eines innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stehenden Baumes mit einem Stammumfang von mindestens 80cm auf dem Baugrundstück ersatzweise ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14cm, Pflanzbeet > 8m²) nachzupflanzen.

Erhalt von Lebensraum für geschützte Tierarten

Zum Schutz der Mauer- und Zauneidechse sind die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten ehemaligen Weinbergsmauern in ihrem Bestand zu erhalten. Beseitigungen oder zerstörerische bauliche Eingriffe müssen unterbleiben.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen oder der dafür eigens gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb der dafür geregelten überbaubaren Flächen sind somit - abgesehen von Zufahrten und Zugängen sowie untergeordneten Nebenanlagen wie z.B. Müllboxen – keine versiegelten Flächen zulässig.
Entlang der Unterhainstraße ist für Stellplätze, Carports und Garagen ein Mindestabstand von 1,0m zur vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Einordnung der Flächen für Garagen und Stellplätze entlang der Unterhainstraße entspricht den örtlichen Verhältnissen, wobei darauf geachtet wurde, dass sich die entsprechend festgesetzten Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden. Das Ein- und Ausfahren ist bei Beachtung des jeweiligen Gegenverkehrs möglich.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Unterhainstraße von Süden sowie durch die Klosterrainstraße von Norden verkehrlich erschlossen.

Mit den teils beengten Verhältnissen in der Unterhainstraße ist verbunden, dass hier Querschnittlösungen nach RASt 06 weitestgehend nicht möglich sind: An der breitesten Stelle – etwa in Höhe der Trafostation – hat die Straße einen verfügbaren Gesamtquerschnitt von ca. 9,60m (davon 1,50m Gehweg Südseite, 5,90m Fahrbahn und 2,20m Schotterstreifen, der zum Gehweg ausgebaut werden könnte). An der schmalsten Stelle – etwa in Höhe des Anwesens Unterhainstraße 55 - hat die Straße einen nutzbaren Gesamtquerschnitt von lediglich ca. 7,80m (davon 1,50m Gehweg Südseite und ca. 6,30m Fahrbahn). Hier ist auf der Nordseite der Straße kein Gehweg möglich, weil es die örtlichen Verhältnisse nicht zulassen (unmittelbar angrenzender steiler Hang).

Auf der Nordseite der Unterhainstraße ist die Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges nur zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (Treppe, Fl.Nr. 1157) und dem Anwesen Klosterrainstraße 23 (Fl.Nr. 1125) möglich. Im westlichen Plangebietsteil – also zwischen Klosterrainstraße 23 (Fl.Nr. 1125) und der westlichen Plangebietsgrenze (Unterhainstraße

11, Fl.Nr. 1108) ist dies aufgrund der topographischen Verhältnisse und insbesondere auch aufgrund der aus naturschutzrechtlichen Gründen zum Erhalt festgesetzten Weinbergsmauern und Bäume so nicht möglich. Eine Straßenverbreiterung in nördlicher Richtung hätte zwingend zur Folge, dass die zum weitgehenden Erhalt festgesetzten Weinbergsmauern und ein Großteil des erhaltenswerten Baumbestands beseitigt werden müssten.

Die hier vorhandenen Baugrundstücke grenzen unmittelbar an die Fahrbahn der Unterhainstraße. Fußgänger, die diese Grundstücke nach bzw. von Süden verlassen bzw. betreten wollen, müssen also zwingend die Straßenseite wechseln, da nur auf der Südseite der Unterhainstraße ein Gehweg zur Verfügung steht.

Stellt sich in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren heraus, dass die Erschließung und Zugänglichkeit über die Unterhainstraße nicht möglich sein sollte, müsste die Andienung ersatzweise von Norden über die Klosterrainstraße erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gesichert.

Ver- / Entsorgung (Gas / Wasser / Strom / Telekom) / Abwasserentsorgung

Die Ver-/ Entsorgung ist aufgrund der Lage des Plangebietes im besiedelten Wohngebiet grundsätzlich gesichert.
Durch Anbindung an die in den öffentlichen Straßen liegenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen können die Baugrundstücke entsprechend ver- und entsorgt werden.

Grund-/ Hangwasser

Im Hinblick auf die tatsächliche Bebauung der Hanglage wird empfohlen, die Boden-/ Baugrundbeschaffenheit hinsichtlich oberflächig abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregen und evtl. auftretendem Schichtenwasser sowie hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit (z.B. fester Boden / Fels) durch ein hydrogeologisches Gutachten prüfen zu lassen, um ausreichende Erkenntnisse u. a. für die Erschließungsplanung zu erhalten und präzise Aussagen bei der Ausführungsplanung machen zu können. DIN - gerechte Abdichtungen der Keller / Untergeschosse gegen drückendes Wasser, Drainagen und Sickerpackungen etc. werden schon aufgrund der Hanglage empfohlen.

Bodenordnende Maßnahmen

Es handelt sich bei den in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücken mit Ausnahme der öffentlichen Straßen / Fußwege um private Baugrundstücke, für die auch die Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Entlang der Unterhainstraße grenzen einige der privaten Grundstücke an öffentliche Teilflächen, die nicht als Verkehrsfläche ausgebaut sind; im Falle einer baulichen Nutzung dieser Privatgrundstücke wäre zur Sicherung der Erschließung (Anlage der Zufahrt und der Stellplätze) eine Veräußerung der städt. Teilfläche oder die Gewährung eines Überfahrtsrechtes sinnvoll bzw. notwendig.

Eine Umlegung nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

STADT ASCHAFFENBURG
Stadtplanungsamt, 16.05.2011

Franz-Josef Heller
Sachbearbeiter Bauleitplanung