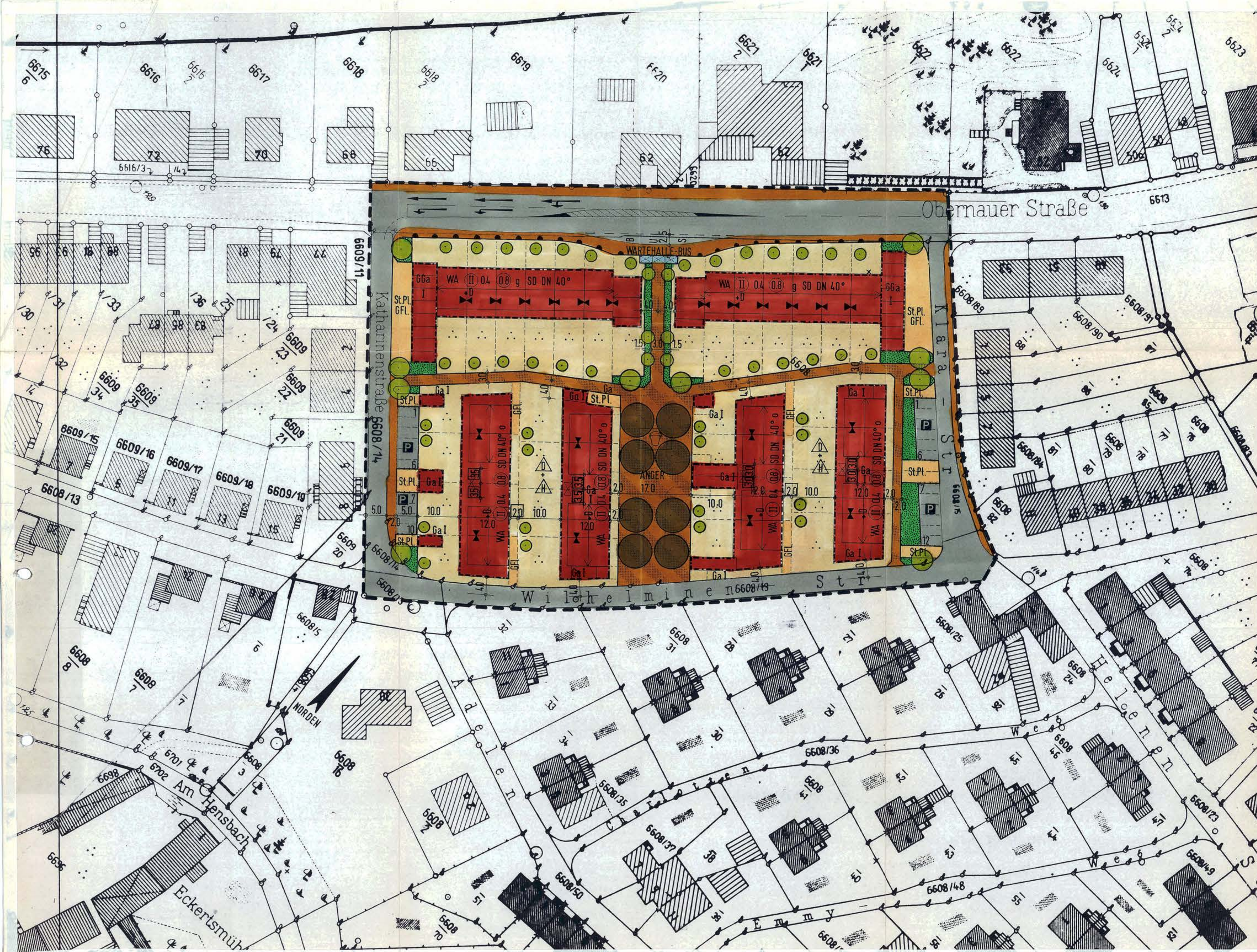




ZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Tankstellen sind auch als Ausnahmefälle zulässig. Nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend, I bei Garagen

+0 OG als Vollgeschosß zulässig

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)

Dachfußhöhe Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von max. 40 cm errichtet werden.

40° Dachneigung Haupthaus

SD Satteldach

z.B. 20 Abweichung von der Abstandsfläche

zulässig sind pro Haus 1 Hauptwohnung u. 1 Einliegerwohnung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise **g** geschlossene Bauweise

Baugrenze

darf für untergeordnete Bauteile wie: Terrassen, Pergolen, Wintergärten u.ä. bis zu 1,5 m überschritten werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

Verkehrsflächen, die von Fußgängern und von Fahrzeugen gleichberechtigt benutzt werden können.

Gehwege

öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche (Hausgärten)

Spielplatz, Anger

zu pflanzende Laubbäume

Sonstige Pflanzzeichen

GF Gemeinschaftsfläche

St. Pl. Stellplatz

Ga Garagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

Wartehalle Bus

Grenzanbau zwingend

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firsttrichtung

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

6608 Flurstücknummer

Textliche Festsetzungen

1. Dachform

Satteldach Die Dächer sind in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

2. Dachaufbauten und Gauben

Sie müssen von den Ortsgängen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten und dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge.

3. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Garagenflächen zulässig.

4. Lärmschutzmaßnahmen

Aus der Verkehrsbelastung der Obnauer Straße sind Lärmschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich erforderlich.

Grundrisse sind so zu gestalten, daß Aufenthaltsräume auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet sind.

Fenster und Außentüren müssen der Klasse 2 der VDI - Richtlinie 2719 entsprechen.

Das Schalldämmmaß muß mindestens 30 dB(A) betragen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen von 1,2 m Höhe zulässig.

6. Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend Art. 5 BayBO als Grünflächen zu gestalten.

Hinweise:

3.1 An den Einmündungen der Katharinen- und Klarastraße sind entsprechende Sichtdreiecke vorzusehen (3/85), die von sich behindernden Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Beweche) 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße freizuhalten sind.

3.2 Linksaabiege Spuren sollen in der Regel 3,50 m breit sein. Eine Breite von 3,25 m sollte jedoch auf keinen Fall unterschritten werden.

Die durchgehenden Fahrbahnbreiten sind im Aufweitungsbereich ebenfalls in voller Breite durchzuführen und nicht zu reduzieren.

3.3 Die Anbindung der Omnibushaltestelle ist gemäß den Richtlinien über die Anlage von Straßen, Teil: Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (RAS-G Abschnitt 2) auszuführen.

(gemäß Beschluß der Regierung von Unterfranken vom 09.01.1989 Nr. 420 - 4622,10 - 9/87)

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 10 des Baugesetzbuches - BaUG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), § 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung - BayVO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - BayRS 2020 - 1 - 1 - 1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.1988 (GVBl. S. 17) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebensitzenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 20.10.1988

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.02.1984 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am 05.06.10.1984 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, 20.10.1988

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

Die vorgeschlagene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) für den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.12.1986 Variante 6 hat in der Zeit vom 23.02.1987 bis 16.03.1987 stattgefunden.

Aschaffenburg, 20.10.1988

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.02.1987 wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.06.1987 bis 17.07.1987 öffentlich ausgelegt.

Aschaffenburg, 20.10.1988

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.03.1988 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 09.05.1988 bis einschließlich 10.06.1988 erneut öffentlich ausgelegt.

Aschaffenburg, 20.10.1988

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 13.06.1988 mit Schreiben vom 08.08.1988 gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 08.09.1988 festgesetzt.

Aschaffenburg, 20.10.1988

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.10.1988 die Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.06.1988 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 01.03.1988 gebilligt.

Aschaffenburg, 20.10.1988

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 13.06.1988

Nr. 13/88

keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 20.10.1988

Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.04.02.1989 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 610 A, 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 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 06.02.1989

Stadtrat Aschaffenburg

Oberbürgermeister

MASSTAB 1:500

NORDEN

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan "Obnauer Kolonie" für das Gebiet zwischen Obnauer Straße, Nordgrenze Fl.Nr. 6626, Ostgrenze Fl.Nr. 6650, südlicher Begrenzung der neu geplanten Straße, West- u. Nordgrenze Fl.Nr. 6657, Südgrenze Fl.Nr. 6630/2 und 6650, West-, Süd- und Ostgrenze Fl.Nr. 6631, entlang der Obnauer Straße bis Hs.Nr. 30 u. 15, nördlicher Begrenzung der geplanten Verkehrsführung zwischen Südring, entlang der Fischerhölle bis Hs.Nr. 2 u. 5, entlang des Südringes bis Hs.Nr. 26, Süd- West- Grenze des Schlachthofgeländes, entlang der Miltenberger Bahn, einschl. der künftigen Straßenflächen der Liebigstraße, auf eine Länge von ca. 80 m, Adelenstraße und Katharinenstraße (Nr. 6/4)

Änderung im Bereich zwischen Obnauer Straße, Klarastraße, Wilhelmminenstraße und Katharinenstraße.

BAUREFERAT

Stadtplansamt

SACHBEARBEITER

DATUM

GEÄNDERT

BEBAUUNGSPLAN - NR.

Bubenzler

20.02.1987

01.03.1988

13.06.1988

6/4

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf "Obernauer Straße" 6/4

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplanentwurf umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Obernauer Kolonie" zwischen Obernauer Straße, Nordgrenze Fl.-Nr. 6626, Ostgrenze Fl.-Nr. 6650, südlicher Begrenzung der neugeplanten Straße, West- und Nordgrenze Fl.-Nr. 6657, Südgrenze Fl.-Nr. 6630/2 und 6630, West-, Süd- und Ostgrenze Fl.-Nr. 6631, entlang der Obernauer Straße bis Haus-Nr. 30 und 15, nördlicher Begrenzung der geplanten Verkehrsführung zwischen Südring, entlang der Fischerhölle bis Haus-Nr. 2 und 5, entlang des Südringes bis Haus-Nr. 26, Süd-West-Grenze des Schlachthofgeländes, entlang der Miltenberger Bahn, einschließlich der künftigen Straßenflächen der Liebigstraße, auf eine Länge von ca. 80 m, Adelenstraße und Katharinenstraße, der am 11. April 1975 rechtsverbindlich wurde.

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Obernauer Kolonie. Es umfaßt im wesentlichen die Fl.-Nr. 6608, welche sich im städtischen Besitz befindet und wurde bisher als eine Dauerkleingartenanlage

genutzt. Die ringsum von vorhandener Bebauung umgebene Dauerkleingartenanlage wurde in den Jahren 1984/86 in die im Stadtteil Schweinheim an der Unterhainstraße gelegene, neue Dauerkleingartenanlage verlagert.

Das Grundstück bietet die Möglichkeit, ein städtebauliches und wohnungspolitisches Modellvorhaben "Kosten- und flächensparendes Bauen" zu realisieren. Hierbei bieten die vorhandene Grundstücksgröße, die Lage im Gesamtstadtgefüge (citynah), sowie die Anpassung der Neubebauung an die vorhandene Baustruktur die Möglichkeit, die "Obernauer Kolonie" ihrer Baugeschichte entsprechend zu erweitern.

Der Bebauungsvorschlag für das Quartier Obernauer Straße, KiarasträÙe, Wilhelminenstraße und Katharinenstraße nimmt die vorhandene Struktur der Obernauer Kolonie auf.

Die geplante Siedlungsstruktur mit ca. 30 Einfamilien-Wohnhäusern als Doppel- bzw. Reihenhäuser berücksichtigt hierbei zwei Aspekte:

1. Flächensparend:

- Minimierung der Erschließungsflächen,
- Minimierung der Grundstücksgrößen

2. Kostensparend:

- einfache Haustypen, 2-geschossig mit ausbaubarem Dachgeschoß
- durch Eigenleistungen der Bauherren
- Einschaltung eines Bauträgers für einen Teil der geplanten Neubebauung (Reihenhaus-Anlage) unter Kontrolle der Stadt.

Bei der Realisierung der Planung sollen die Bauwerber frühzeitig beteiligt werden. In welcher Organisationsform das Projekt umgesetzt werden soll, ist z. Z. noch offen. Es ist jedoch sicherzustellen, daß die Bauwerber Eigenleistungen zur Finanzierung erbringen können.

3. Bebauungsvorschlag

Unter reger Bürgerbeteiligung wurde dem nunmehr vorliegenden Entwurf vom Stadtrat zugestimmt. Der Bebauungsvorschlag stimmt im wesentlichen mit den bekundeten Bauabsichten von Interessenten und Bauwerbern überein.

Entlang der Obernauer Straße sind zwei Reihenhäuszeilen vorgesehen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl den Emissionen der verkehrsreichen Obernauer Straße Rechnung tragen müssen.

Die dahinterliegenden, quergestellten 4 Reihen einer Doppelhausbebauung lassen Hauserweiterungen zu Hausgruppen zu.

Ein vorgesehener Anger und fußläufige Wege erschließen das Quartier im Innern und führen zur neuen Bushaltestelle des Gebietes Obernauer Kolonie.

Der verkehrsberuhigte Anger unterstreicht den Charakter der Siedlung und soll zu vielfältigen Aktivitäten im Stadtteil anregen. Über den erzeugenden Stellplatzbedarf hinaus sind 22 öffent-

liche Parkplätze vorgesehen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet liegt im Stadtteil Obernauer Kolonie. Bis zum Stadtzentrum (Herstall-Turm) sind es in nordöstlicher Richtung ca. 1,6 km.

Die Größe des zu verplanenden, städtischen Grundstückes beträgt ca. 10 550 m². Die dort ehem. vorhandene Kleingartenanlage ist aufgegeben. Das Gelände ist eben.

Die umliegende Bebauung weist Ein- und Zweifamilienhäuser im wesentlichen als Doppel- und Reihenhäuser aus, 2-geschossig.

5. Geplante, bauliche Nutzung, Grundwerte

Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der Nutzung:

WA-Gebiet mit 0,4 = Grundflächenzahl

0,8 = Geschößflächenzahl

II = zwingend zweigeschossige Bebauung, wobei das Dachgeschoß zusätzlich ein Vollgeschoß sein kann.

Satteldächer für alle Wohngebäude mit einer Dachneigung von 30° - 50°. Dies gilt auch für die Garagen, soweit sie keine Gemeinschaftsgaragen sind.

Pultdächer für die Gemeinschaftsgaragen-
anlagen
für die zwei Reihenhausanlagen
mit einer Dachneigung von 15° - 20°.

Grundwerte

zu verplanendes Quartier : ca. 1,05 ha
neue Verkehrsflächen : ca. 835 m²
Anger, Spielfläche : ca. 750 m²
öffentliches Grün, Straßenbe-
gleitgrün : ca. 300 m²

Reihenhäuser bei 7,0 m Gebäudebreite: 14 Stück
Doppelhäuser : 16 Stück

6. Bodenwerte

Eine Bodenordnung = Neueinteilung von Grundstücken
ist notwendig. Das Grundstück befindet sich in
städtischem Besitz.

7. Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planquartier wird von der Katharinenstraße,
der Wilhelminenstraße und von der Klarastraße
erschlossen. Es ist über die Obernauer Straße
mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehr
verknüpft. Entlang der Obernauer Straße besteht
ein Zu- und Ausfahrtsverbot. Durch die Neuanlage
einer Busbucht ist das Quartier an den öffent-
lichen Personennahverkehr angebunden.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind gesichert durch den Anschluß an das jeweilige Versorgungsnetz der Stadtwerke. Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation und dem Klärwerk der Stadt Aschaffenburg zugeführt.

8. Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet sowie in der näheren als auch weiteren Umgebung sind keinerlei Betriebe oder Anlagen vorgesehen, bzw. vorhanden, die umweltschädliche Auswirkungen aufweisen.

Die Obernauer Straße wird nach dem fortgeschriebenen Generalverkehrsplan der Stadt Aschaffenburg von 1983 im Planungsfall 1 für das Jahr 1995/2000 eine Belastung von rd. je 8 200 Kfz/24 h in beiden Fahrtrichtungen aufnehmen.

Für die Obergeschosse der Reihenhausbauung ist ein aktiver Schallschutz nicht möglich. Im Erdgeschoßbereich kann durch eine ca. 1,50 m hohe, stark vor- und hinterpflanzte Schallschutzwand ein gewisser Schallschutz erreichbar sein. Unabhängig davon ist durch Grundrißgestaltung und Materialauswahl passiver Schallschutz notwendig.

Im Inneren des Quartiers werden die Planungsrichtpegel eines WA-Gebietes nicht überschritten.

9. Überschlägige Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen betragen:

Gasversorgung	:	44.000,--
Wasserversorgung	:	27.200,--
Stromversorgung einschließlich Straßenbeleuchtung	:	20.000,--
Entwässerungsanlagen	:	240.000,--
Verkehrsanlagen	:	120.000,--
Anger/Gemeinschaftsspielfläche	:	80.000,--

ca. 531.000,--

Aschaffenburg, den 20.02.1987
Stadtplanungsamt



Holleber

aufgestellt:



Bubenzer