



Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 19 des Baugesetzbuches - BaugB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 789), § 2 des Maßnahmensatzes zum Baugesetzbuch - BaugB-MaßnahmenSatz - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), Art. 38 Abs. 3 des Bayerischen Baugesetzbuchs - BaugB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.04.1994 (GVBl. S. 221), BaugB 2152-10 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.01.1992 (GVBl. S. 80), (Fm BayRS 2002-1-11), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und beigefügten textlichen Festsetzungen, wie folgt beschlossen:

Aschaffenburg, 02.01.1995
STADT ASCHAFFENBURG

[Signature]
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.12.1994 verbindlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 05.05.1994 wurde mit Begründungsentwurf vom 02.09.1994 gemäß § 2 BaugB-MaßnahmenSatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BaugB in der Zeit vom 17.10.1994 bis 12.11.1994 öffentlich ausgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.1994 auf Grundlage des Planverfahrens i. d. F. vom 05.05.1994 mit Begründungsentwurf vom 02.09.1994 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BaugB-MaßnahmenSatz i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BaugB im Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 16.11.1994 gesetzt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.1994 den Bebauungsplan i. d. F. vom 05.05.1994 gemäß § 10 BaugB als Bebauungsplan beschlossen und die Begründung hierzu vom 02.09.1994 genehmigt.

Aschaffenburg, 02.01.1995
STADT ASCHAFFENBURG

[Signature]
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.1994 gemäß § 2 Abs. 6 BaugB-MaßnahmenSatz i. V. m. § 12 Satz 2 bis 5 BaugB verbindlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründungsentwurf wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus, Zimmer Nr. 810 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungspläne sind damit in Kraft getreten. Auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BaugB wurde auf § 215 Abs. 1 BaugB hingewiesen.

Aschaffenburg, 16.01.1995
STADT ASCHAFFENBURG

[Signature]
Oberbürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschöflächenzahl (GFZ)
(keine Bonusregelung nach § 21a, Abs. 5 BauNVO)
IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 12,00 maximale Traufhöhe über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Treppenhäuser, Erker, Loggien, usw. können bis zu max. 2,50 m als Ausnahme die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten, wenn sie insgesamt untergeordnet (max. 20 % der Gebäudefrontlänge) bleiben.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
V₁ Verkehrsberuhigter Bereich, Hauptnutzung: Erschließung
V₂ Verkehrsberuhigter Bereich, Hauptnutzung: Spielen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
P Öffentliche Parkplätze
Begleitgrün in öffentlicher Verkehrsfläche
Fußweg

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

+ zu pflanzende, hochstämmige, einheimische Laubbäume (Baumstandorte können nur innerhalb der Flucht um bis zu 3,0 m verschoben werden)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Pflanzflächen zu gestalten und nach Möglichkeit nur zweimal im Jahr zu mähen sowie mit Vegetationshilfen und Nistmöglichkeiten auszustatten.
Bestandessicherung/Bestandspflege:
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung miteinzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der entsprechende Nachweis wird mit der Baueingabe erforderlich.

Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
• • • • Grenze unterschiedlicher Nutzung
- - - - - Mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belastete private Fläche
- - - - - Durchgang mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Aschaffenburg
- - - - - Hauptftrichtung

Festsetzungen durch Text

Tiefgaragen Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Garagendächer sind sind extensiv zu begrünen (siehe unter "Nicht überbaubare Grundstücksflächen"). Tiefgaragendächer sind bis maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände mit eingegrünten Anböschungen zulässig.
Dachformen Es werden keine Dachformen vorgegeben; auch Sonderdachformen wie z.B. Schalen-, Kuppel-, Tonnendach sind möglich.
Dachneigung Die maximale Dachneigung beträgt grundsätzlich 35°. Ausnahmen bei Sonderdachformen sind möglich.
Einfriedungen Innerhalb des Planungsgebietes sind Einfriedungen nicht zulässig.

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
7430/1 Flurstücksnummer
Bestehende Hauptgebäude
Bestehende Nebengebäude
vorgeschlagene Zufahrten zu Tiefgaragen
z.B. 11,00 Maßangabe in Meter
Funde von Bodenaltertümern sind nach dem Bayerische Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl. 13/73) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2 zu melden.
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO 1990 -, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (GVBl. I S. 466).

Lage im Stadtgebiet

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen nördlicher und östlicher Grenze, Ahornweg, Rüsterweg und Martin-Luther-Straße

Baureferat		Stadtplanungsamt		
Martens		Kellner		
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bubbenzer, Baumann	05.08.94		1:500	7/5

STADT ASCHAFFENBURG

-Stadtplanungsamt-

6/61 - bu-ri

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen nördlicher und östlicher Grenze,
Ahornweg, Rüsterweg und Martin-Luther-Straße (Nr. 7/5)

Aufgestellt:

Aschaffenburg, 05.09.1994

Stadtplanungsamt

Bubenzer

1. Planungsanlaß

In der Stadt Aschaffenburg besteht großer Mangel an preiswertem Wohnraum, insbesondere im Geschoßwohnungsbau. Um diesem Mangel möglichst rasch abzuhelpen, ist die Stadt bemüht, auf den für sie verfügbaren Flächen kurzfristig entsprechendes Baurecht auszuweisen. Das Plangebiet ist hierfür besonders geeignet, da große Teile der Fläche bereits im städtischen Eigentum sind.

2. Planungsrechtliche Einordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt das Planquartier als Wohnbaufläche dar. Die Siedlungsflächen westlich und südlich sind in Bebauungsplänen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich wurde so gesetzt, daß mit geringem Aufwand eine Bodenordnung und Erschließung vorgenommen werden kann, so daß die Bebaubarkeit des Plangebietes sehr rasch möglich ist.

4. Städtebauliche Situation

Der Stadtteil Nilkheim liegt linksmainisch und wächst auf die Innenstadt zu. Die Luftlinienentfernung zum Herstatturm (Stadtmitte) beträgt ca. 2,2 km.

Der Stadtteil Nilkheim ist das bedeutendste Stadterweiterungsgebiet und ist in den letzten Jahren ständig "gewachsen". Mit dem Bau des Stadtteilzentrums wurde ein städtebaulicher Schwerpunkt im Stadtteil geschaffen und die Einkaufsmöglichkeiten erheblich verbessert. Damit verfügt Nilkheim über eine vollständig ausgebaute Infrastruktur.

Das Planungsgebiet kann als eben angenommen werden. Eine charakteristische, wertvolle Bepflanzung ist nicht vorhanden. Die Untergrundverhältnisse sind normal, von Störungen ist nichts bekannt.

Der Stadtteil ist mit Straßen und öffentlichen Verkehrsmitteln vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und müssen entsprechend der Planung lediglich ergänzt werden.

Die Umgebung besteht im Süden aus 1- und 2-Familienhäusern mit geneigtem Dach und zentralen Garagenanlagen, im Westen befindet sich ein mehrgeschossiger Zeilenbau mit Flachdach und Tiefgarage.

Im nördlichen Bereich des Ahornweges und im Bereich zwischen Großostheimer Straße und der Wohnbebauung herrscht eine gewerblich geprägte Nutzung vor, die mit Polizeidirektion und BRK Infrastruktureinrichtungen mit überörtlichem Charakter enthält.

5. Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer Konzeptstudie zur künftigen Siedlungsentwicklung des Stadtteils Nilkheim entstanden. Sie sieht vor, insbesondere die Lagen um das in Fertigstellung befindliche Stadtteilzentrum und entlang des nördlichen Ahornwegs verdichtend zu bebauen. Dabei soll auch die bereits ansatzweise vorhandene Mehrgeschossigkeit aufgegriffen werden. Die Bereiche im Anschluß an die Kleine Schönbuschallee sind dagegen für eine niedrigere Bebauung in Form von Einfamilienhäusern mit Hausgärten vorgesehen. Zwischen diesen beiden Bereichen soll ein innerer Grünzug die Siedlungsfläche gliedern.

6. Erschließung und Versorgung

Das Planquartier ist von vorhandenen Wohnsammelstraßen (Ahornweg, Rüsterweg/Martin-Luther-Straße) zweiseitig umgeben. Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstichstraßen, die in großzügig angelegten Wohnwegen ihre Fortsetzung finden. Alle neuen Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Entlang des geplanten Grünzugs soll ein überquartierlicher Rad- und Fußweg verlaufen.

Der ruhende Verkehr (Stellplätze) soll in Tiefgaragen nachgewiesen werden, wobei auf den öffentlichen Verkehrsflächen in geringem Umfang auch Besucherstellplätze entstehen sollen.

Die Voraussetzungen zur Versorgung/Entsorgung mit Wasser, elektrischer Energie, Gas, Entwässerung, Müll usw. sind durch die Stadt Aschaffenburg gegeben.

7. Begründung der Festsetzungen

Entsprechend der Umgebungssituation (Nähe zum Stadtteilzentrum, zu BRK und Polizei, Lage an Sammelstraße) wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem prägenden Bestand des bestehenden Geschößwohnungsbaus und der Bebauung von BRK und Polizeidirektion Aschaffenburg. Es sind 3 - 4 Geschosse mit Betonung an den Straßenecken vorgesehen. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung, um eine überhöhte Verdichtung zu unterbinden wurde jedoch auf die Bonusregelung gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien an den Eckbereichen und Baugrenzen definiert und schaffen klar gegliederte Straßen und Hofräume. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung. Zur Gestaltung der Fassaden sind hinsichtlich der Baulinien und Baugrenzen Ausnahmeregelungen für Balkone und Erker im Bebauungsplan enthalten.

Als Bauweise ist im Interesse der angestrebten Verdichtung und zur Gewährleistung der stadträumlichen Absicht die geschlossene Bauweise festgesetzt.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten und Finanzierung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden durch die Bereitstellung der notwendigen Mittel im städtischen Haushalt sichergestellt.

9. Folgeverfahren

Da die Stadt Aschaffenburg überwiegender Grundeigentümer im Plangebiet ist, nur noch weitere 6 Eigentümer im Quartier liegen, ist - wenn überhaupt notwendig - ein schnelles Umlegungsverfahren zu erwarten, so daß alsbald mit einer Verwirklichung der Planung zu rechnen ist.

Die notwendigen Erschließungsanlagen werden durch die Stadt Aschaffenburg geschaffen.

Der Ausbau von Infrastruktureinrichtungen ist nicht zu erwarten.

10. Städtebauliche Werte

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,64 ha. Die überbaute Fläche beträgt rd. 5.000 qm, die mögliche Geschößfläche ca. 20.000 qm, womit rd. 140 - 160 neue Wohneinheiten gebaut werden können.

Aschaffenburg, 05.09.1994
Stadtplanungsamt