



**ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 9 ABS. 1 B BAU G.**

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 WA ALGEMEINES WOHNGEBIET
 WR REINES WOHNGEBIET
 WS KLEINWOHNGEBIET
 III III III III IV ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 (II) (II) (II) (II) (II) ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
 (17) GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
 o OFFENE BALWEISE
 g GESCHLOSSENE BALWEISE
 Δ NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - - - BAUGRENZE
 - - - GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - - - FIRSTRICHLUNG
 FL MIN MINDESTGRUNDSTÜCKSGROSSE
 ABSTANDSFLÄCHE: SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER AUSGEWIESENEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN GERINGERE ABSTANDSFLÄCHEN, ALS NACH ART. 6 ABS. 3 UND 4 B AU G VORGESCHRIEBEN, ERGEBEN, WERDEN DIESE FESTGESETZT. DIE IM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGENEN ODER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND EINZUHALTEN.
 NEBENANLAGEN NACH § 14 B AU G KÖNNEN NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.
- VERKEHRSFLÄCHEN:**
 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
 BEGRENZUNG DER OFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
 GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR SPIELPLÄTZE GEM § 9 ABS. 1, 13 B AU G
 OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 SICHTFLÄCHEN AN STRASSEN-EINMÜNDUNGEN
- GRÜNFLÄCHEN:**
 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - KINDERGARTEN
 ZU PFLANZENDE BÄUME
- WEITERE NUTZUNGEN:**
 FLÄCHE FÜR UMFORMERSTATION
 FLÄCHE FÜR STELLPLATZE ODER GARAGEN
 GARAGEN
 GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 STELLPLATZE
 MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2 B BAU G:**
 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN:
 SATTELDACH: NEIGUNG NICHT ÜBER 30°, DIE FIRSTRICHLUNG IST ENTSPRECHEND DER EINGETRAGENEN HAUSSYMBOLS EINZUHALTEN.
 FD FLACHDACH:
 PULTDACH: NEIGUNG NICHT ÜBER 25°, DIE TRAUFRICHTUNG IST ENTSPRECHEND DER EINGETRAGENEN HAUSSYMBOLS EINZUHALTEN.
 MASCHENRAHR ZWISCHEN STAHLPROFILIEN, SOCKEL BIS 10 CM ÜBER HINTERKANTE GEHSTEIF, GESAMTHÖHE HÖCHSTENS 10 CM.
- BESTANDSANGABEN:**
 WOHNUNGSBAU
 WIRTSCHAFTS- UND GEWERBLICHE GEBÄUDE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 2 B Bau G vom 23. 12. 68 bis 23. 1. 69 öffentl. ausgeteilt.
 Aschaffenburg, den 23. 3. 69
Müller
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 27. 2. 69 diesen Bebauungsplan gem. § 10 B Bau G beschlossen.
 Aschaffenburg, den 28. 3. 69
Müller
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschließung v. L. 100 100, Nr. IV-905 a 25 genehmigt.
 Aschaffenburg, den 15. SEP. 1969
Müller
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 B Bau G, das ist am 5. SEP. 1969, rechtsverbindlich.
 Aschaffenburg, den 15. SEP. 1969
Müller
 Oberbürgermeister

Stadt Aschaffenburg
 Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
 Hafenbahn, nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze, Buchenweg, Ulmenweg und Eibenweg.

Maßstab 1 : 1000

Mit 1 Ohne Auflagen genehmigt
 gemäß § 11 B Bau G mit BE vom
 14. 11. 69, Nr. IV/3-905 a 25
 Würzburg, den 4. 11. 1969
 Regierung von Unterfranken
Müller
 Aschaffenburg, den 5. 5. 1967

bearbeitet: Schöling	Baugrenzen und Festsetzungen	8/3/1
gezeichnet: Schöling		

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hafenbahn, nördliche und
östliche Geltungsbereichsgrenze, Buchenweg, Ulmen- und Eibenweg

1.0 Allgemein

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2, Satz 1 BBauG aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt und stimmt mit der Baugebietsausweisung überein.

Im Jahre 1967 nahm die Stadt Aschaffenburg an einem vom Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ausgeschriebenen Wettbewerb teil. Der Planentwurf des Stadtplanungsamtes, der sich auf das Plangebiet B 1 dieses Bebauungsplanes bezog, wurde vom Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Kern der Ausschreibung und der Entwurfsbeurteilung durch die Bundesprüfungskommission kann in folgenden Leitsätzen zusammengefaßt werden:

- a) Gruppenkleinsiedlungen sollen Bestandteile eines ausgewogenen städtebaulichen Gefüges sein,
- b) die Gruppenkleinsiedlung soll den Forderungen des modernen Städtebaues entsprechen.

Anlässlich der Preisverteilung sicherte der Minister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung allen Preisträgern die Unterstützung des Bundes für die Abwicklung ihrer Planentwürfe als Demonstrativbauvorhaben zu.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Im Interesse größerer Übersichtlichkeit wurde eine Verteilung auf zwei Planblätter durchgeführt.

Blatt 1 Baulinien und Baugrenzen - Festsetzungen -
Stellung der Gebäude

Blatt 2 Versorgungsanlagen

Zur Unterscheidung der verschiedenen Verkehrsflächenanteile und der Nutzung sowie der zeitlichen Abwicklung, wurde der Geltungsbereich in das Plangebiet A, B 1 und B 2 unterteilt. Das Plangebiet A umfaßt das Gebiet westlich des Buchenweges, das Plangebiet B 1 den Bereich des Demonstrativbauvorhabens, das Plangebiet B 2 den Bereich zwischen Buchenweg und dem geplanten Demonstrativbauvorhaben.

2.0 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Wilkheim ca. 2,5 km südwestlich des Stadtkernes und schließt im Norden unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Im Leitplan für die linksmainische Stadterweiterung ist der vom Bebauungsplan erfaßte Raum der 1. Abschnitt der Neuplanung, der bereits im Leitplan von Prof. Guther in seinen Grundzügen enthalten ist.

Die Sportanlage nördlich der Schönbuschallee und der nahe gelegene Schönbuschpark im Westen, sowie die optische Verbindung zur Mainlandschaft geben dem Gebiet einen besonderen Charakter. Über das vorhandene bzw. geplante Wegsystem können diese Bereiche vom Fußgänger in kürzester Zeit erreicht werden.

3.0 Gruppierung

Soweit es im Rahmen der städtebaulichen Ordnung vertretbar ist, nimmt die Gruppierung und Erschließung im Plangebiet A auf individuelle Bauwünsche Rücksicht. Die vorgesehenen Festsetzungen über die bauliche Nutzung beschränken sich auf die überbaubaren Flächen, auf die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze II), auf die Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und die Gebäude- bzw. Firstrichtung, so daß nach der Grundstücksaufteilung sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Reihenhäuser möglich sind. Die Trennung, die zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Grünfläche im Anschluß an den Park Schönbusch durch die Hafenbahn vorgegeben ist, kann wegen der geringen Zugfrequenz als unwesentlich angesehen werden.

Das Planungsgebiet B 1 gliedert sich in zwei Gebäudegruppen, deren Umgriff jeweils wie folgt genutzt ist:

Auf etwa 51 % der Fläche wurden 1- bzw. 2geschossige Eigenheime angeordnet.

Zur Verdichtung der Gruppe und zur wirtschaftlicheren Nutzung wurden auf der Restfläche 3- bis 4-geschossige Gebäude für Geschosswohnungen angeordnet. 2/3 der Mehrfamilienhauswohnungen innerhalb dieses Gebietes werden somit auf 1/3 der Fläche untergebracht. Die Größe der Eigenheimgrundstücke erlaubt eine gute Durchgrünung der Gesamtgruppe und eine sinnvolle räumliche Differenzierung, die durch den Wechsel relativ schmaler und tiefer Grundstücke unterstrichen wird. Die Gebäude der Geschosswohnungen und deren

Stellplätze haben direkten Anschluß an die Fahrstraße und liegen jeweils im Norden bzw. im Osten einer Gruppe, so daß dadurch eine Verschattung der Eigenheime verhindert wird. Durch Lage und Orientierung der Geschossbauten ist die Eignung, dort Eigentumswohnungen zu bauen, gegeben. Der Abstand zwischen den Eigenheimen und den Geschossbauten wurde so gewählt, daß Sichtschutzpflanzungen möglich sind. Jeweils 1 Kinderspielplatz bildet die Mitte einer Gruppe.

Das Planungsgebiet B 2 bildet die Übergangszone zwischen der vorhandenen Bebauung südlich des Buchenweges und dem geplanten Demonstrativbauvorhaben.

3.1 Bruttoplanungsgebiet

3.1.1 Plangebiet A

Bruttobauland	56 693 qm	100 %
Öffentliche Straßen und Wege	10 473 qm	18 %
Kinderspielplatz	792 qm	1,4 %
Nettobauland	<u>45 428 qm</u>	80,6 %

Durchschnittl. Maß der Nutzung GFZ = 0,4

Bruttogeschoßfläche insgesamt	= 18 200 qm
Geschoßfläche / Einwohner	= 32 qm
Einwohner insgesamt $\frac{18\ 200}{32}$	= rd. 570 Einwohner

3.1.2 Plangebiet B 1 (Demonstrativbauvorhaben)

Bruttobauland	53 480 qm	100 %
Grundstücke für Eigenheime	27 240 qm	51 %
Grundstücke für Mehrfam.-Häuser	14 720 qm	27,5 %
Übertrag:	<u>41 960 qm</u>	78,5 %

	Übertrag:	41 960 qm	78,5 %
Öffentliche Straßen, Wege und			
Parkplätze		8 730 qm	16,3 %
Gemeinschaftsspielplätze		2 790 qm	5,2 %
		<hr/>	
Nettobauland		41 960 qm	78,5 %

Zahl der Wohneinheiten		
in Kleinsiedlerstellen		26 WE
in Reihenhäusern		38 WE
in Mehrfamilienhäusern		156 WE
		<hr/>
Zahl der Wohneinheiten insgesamt		220 WE

voraussichtliche Einwohnerzahl = (220 x 3,5) = 770 Einwohner

Nettowohndichte = $\frac{770}{4,196}$ = 184 Einwohner / ha

3.1.3 Plangebiet B 2

Bruttobauland	27 460 qm	100 %
Grundstücke für Eigenheime	15 630 qm	57,0 %
Grundstücke für Mehrfam.-Häuser	3 230 qm	11,8 %
öffentl. Straßen, Wege, Plätze,		
Parkplätze	7 030 qm	26,0 %
öffentl. Spielplätze	1 430 qm	5,2 %
	<hr/>	
Nettobauland	18 860 qm	68,8 %

Zahl der Wohneinheiten		
in Gartenhofhäusern		38 WE
in Mehrfamilien-Häusern		27 WE
		<hr/>
Zahl der Wohneinheiten insgesamt		65 WE

Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung = 1500 qm
vorausichtl. Einwohnerzahl = (65 x 3,5) = 228 Einwohner

Nettodichte = $\frac{228}{1,89}$ = 120 Einwohner / ha

4.0 Erschließung

Die Differenzierung der Erschließung in Sammelstraßen, Wohnstraßen und Wohnwege gibt die Voraussetzung für ein Erschließungssystem, mit dem die Wohnruhe und die Wirtschaftlichkeit gleichzeitig erreicht wird. Der von der Großostheimer Straße bis zum Eibenweg zum Teil ausgebaute Ulmenweg dient als Sammelstraße. Die Verbindung zum örtlichen bzw. überörtlichen Verkehr ist durch die Anbindung an die Großostheimer Straße gegeben und wird künftig ergänzt durch einen Anschluß an die Darmstädter Straße. Die zur Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Wohnstraßen sind als Stichstraßen ausgebildet und führen zu den Sammelgaragen der Eigenheime bzw. den Stellplätzen der Geschossbauten.

Das vom Fahrverkehr unabhängige Fußwegsystem erschließt die Wohnbereiche und stellt auf kürzestem Weg die Verbindung zu den öffentlichen Bedarfseinrichtungen her.

Die an den Wohnwegen mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Plangebiete B 1 und B 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) sind gesondert gekennzeichnet und festgesetzt. Sollten diese Wege Eigentümerwege gemäß Art. 53 Buchst. c BayStrWG bleiben, müssen die Eigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger zu Gunsten der Stadt Aschaffenburg, und zwar zur Sicherung der Leitungsführung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB dulden. Diese Dienstbarkeit ist dinglich zu sichern.

Für den öffentlichen Nahverkehr sind die Bus-Haltestellen eingeplant. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet A auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze eingeplant, darüber hinaus sind noch öffentliche Stellplätze im Wendebereich der Wohnstraßen angeordnet.

In den Plangebieten B 1 und B 2 sind für die einzelnen Baugruppen Sammelgaragen eingeplant.

Für die Unterbringung der Mülltonnen sind innerhalb der Plangebiete B 1 und B 2 Müllboxen vorgesehen.

Die Garagenzufahrten im Plangebiet B sind in Gemeinschaftsanlagen zusammengefaßt. Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Anlagen werden durch Art. 69 und 70 BayBO geregelt.

Die Kinderspielplätze innerhalb des Plangebietes B 1 sollen der angrenzenden Gebäudegruppe ebenfalls als Gemeinschaftsanlage zugeordnet werden. Auch dafür sind zur Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung die Art. 69 und 70 BayBO maßgebend. Für die übrigen Spielplätze sind öffentliche Flächen vorgesehen.

5.0 Öffentliche Einrichtungen und Läden

Die kath. Kirche, die Schule und der Kindergarten sind ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt. Über das Fußwegsystem können diese Einrichtungen gefahrlos erreicht werden. Die bei wachsender Schülerzahl notwendige Schulerweiterung kann nördlich der vorhandenen Schule vorgenommen werden.

In Ergänzung zu den vorhandenen Läden am Buchenweg wurde eine Gebäudegruppe für Läden am Südrand des Planungsgebietes B 2 vorgesehen.

Das Entwässerungssystem des Stadtteiles Nilkheim wird an die linksrheinische Kläranlage angeschlossen. Der für diesen Zweck notwendige Hauptsammler ist bereits gebaut und in Betrieb. Die Versorgung mit elektrischer Energie,

Wasser und Gas ist durch die Einrichtungen der Stadtwerke Aschaffenburg sichergestellt.

6.0 Festsetzungen

Aus praktischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan und die entsprechenden Festsetzungen in Form einer Legende und in Textform vorgenommen (§ 9 Abs. 1 BBauG). Für die Festsetzung der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist als geschlossener Linienzug festgelegt.

7.0 Versorgung

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten gemäß §§ 127 ff BBauG betragen:

1. Für das Plangebiet A	=	501.000,--	DM
2. Für das Plangebiet B	=	600.000,--	DM
		<hr/>	
		1.101.000,--	DM
		=====	

8.0 Bodenordnung

Nachdem die Bebauung der Plangebiete B 1 und B 2 durch Bau-träger erfolgen soll, ist beabsichtigt, die in diesem Bereich noch liegenden privaten Grundstücksflächen in das Plangebiet A gegen stadt-eigene Flächen zu tauschen. Damit wird die Frei-machung des gesamten Plangebietes B erreicht. Im Plangebiet A

müssen die vorhandenen Grundstücke durch eine Umliegung so neu geordnet werden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist.

Aschaffenburg, den 11. 11. 1968

Stadtplanungsamt

Freyler

Nachtrag zur Begründung des v. g. Bebauungsplanes:

Für die Grundstücke Fl. Nr. 2364/18 (Buchenweg 1), 2364/41 (Buchenweg 7), 2364/19 (Buchenweg 9) wird die Zufahrt vom Kastanienweg und Eichenweg zu den Garagen weiterhin gestattet. Diese Zufahrtsmöglichkeit bedarf einer polizeilichen Regelung, da sie nicht Festsetzung gemäß § 9 BBauG sein kann.

Aschaffenburg, 15. 11. 1968
-Stadtplanungsamt-

Freyler