



ZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Tankstellen sind auch als Ausnahme nicht zulässig. Nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I+D Zahl der Vollgeschosse
DG (als Vollgeschöß zulässig)
Z Zahl der Vollgeschosse zwingend
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
0.6 Geschöffflächenzahl (GFZ)

Dachfußhöhe: Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von maximal 40 cm errichtet werden.
TH 3.50 m max. Traufhöhe: max. 3,50 m bzw. 6,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche
27°-52° Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
--- Baugrenzen
Δ Abstandsregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO
Δ Grenzsanbau zwingend

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
■ Erschließungsstraße
||| Breite der Wege und Straßen
■ Verkehrsflächen, die von Fußgängern und von Fahrzeugen gleichberechtigt benutzt werden können.
--- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (siehe Teil 2: Grünordnungsplan)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
■ öffentliche Grünfläche
■ Spielplatz

Sonstige Planzeichen
■ Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
■ Einzelhaus 380 m²
■ Doppelhaus 240 m²
■ Stellplätze
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise
--- Bestehende Grundstücksgrenze
--- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
--- Flurstücksnummer
--- Bestehende Wohngebäude
--- Bestehende Nebengebäude

Gestaltung der baulichen Anlagen
--- Firstrichtung; bei Einzelhäusern: Richtung des Hauptfirstes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Dachform
Zulässig sind Satteldächer. Walmdächer sind zulässig bei Einzelhausbebauung. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
2. Dachaufbauten und Giebeln
Dachaufbauten und Giebeln sind nur ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie müssen von den Giebeln einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge.
3. Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor ist einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs keine Bedenken entstehen. Garagendächer sind als Satteldächer auszuführen. Bei aneinandergelagerten Grenzgaragen sind die Dächer in Material und Dachneigung einheitlich auszuführen und an die Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. V. m. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (8661 I S. 2233), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S. 210) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Aschaffenburg, 07.03.1988
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Bland
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.05.1987 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 05./06.06.1987 öffentlich ausgeschrieben.

Aschaffenburg, 07.03.1988
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Bland
Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauGB und Erörterung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.1987 hat in der Zeit vom 09.06.1987 bis 29.06.1987 stattgefunden.

Aschaffenburg, 07.03.1988
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Bland
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.1987 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.1987 bis 15.01.1988 öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, 07.03.1988
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Bland
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.02.1988 den Bebauungsplan vom 30.04.1987 gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung hierzu vom 22.09.1987 genehmigt.

Aschaffenburg, 07.03.1988
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Bland
Oberbürgermeister

GEMÄß § 11, BauGB mit RB
vom 14.12.1987, Nr. 420-422, 10-10/87
eine / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 27. Juli 1988
Regierung von Unterfranken

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 2 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauNVO ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 22.08.1988
STADT ASCHAFFENBURG
d. B. Bland
Oberbürgermeister

MASSSTAB 1:500

STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbahn im Bereich zwischen Fichtenweg, Ulmenweg, südlicher Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 2239 und westlicher Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 2239/1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen
Teil 1: Bebauungsplan ohne Grünfestsetzungen
Teil 2: Grünordnungsplan
Der Grünordnungsplan wurde aus dem Begründungsplan der Landschaftsarchitekten Heinrich und Irmgard Dietz vom 25.02.1983 entwickelt.

BAUREFERAT *C. Müller* STADTPLANUNGSAMT *H. Hübner*
Kummer Hübner
SACHBEARBEITER DATUM GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN-NR.
Nobiling 30.04.88 8/6

B e g r ü n d u n g

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüsterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafensbahn (Nr. 8/6).

1. Für das Gebiet nördlich des Fichtenweges im Stadtteil Aschaffenburg-Nilkheim, Gemarkung Leider besteht ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vom 12.04.1985. Dieser wurde mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 30.01.1986 Nr. 420-4622.10-10/85 genehmigt und ist seit 03.03.1986 rechtsverbindlich.

2. In der Planungssenatssitzung vom 07.05.1987 und Plenum vom 18.05.1987 wurde beschlossen, den Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern.

Der Änderungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Fichtenweg, Ulmenweg, südlicher Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 2239 und westlicher Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 2239/1.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die Festsetzungen über

- Mindestgrundstücksgrößen
- Baugrenzen
- öffentliche Stellplatzanlagen
- Stauräume vor Garagen

überprüft und geändert.

Diese Änderungen wurden notwendig, da sich gezeigt hat, daß im Rahmen der Vergabe der Grundstücke im vorgezogenen Baugebiet bedingt durch die hohen Baulandpreise keine größeren Parzellen zu vergeben waren.

Durch die kleineren Bauplätze ist in verschiedenen Bereichen eine Erweiterung der festgesetzten Baugrenze notwendig gewesen, um eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke zu ermöglichen.

An der Wendeplatte der Stichstraße war es aufgrund der Kleinparzellierung nicht möglich, die geplante öffentliche Stellplatzanlage im ausgewiesenen Bereich zu belassen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefe der Stauräume vor Garagen (5 m) ist nicht in allen Bereichen unbedingt erforderlich.

Eine Tiefe von 5 m als Stauraum vor den Garagen wurde deshalb nur an diesen Stellen gefordert, wo die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt würden.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB ist nicht notwendig, weil ihre Belange von den Änderungen nicht berührt werden.

Aschaffenburg, 22.09.1987

K. Müller