



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBAuG
Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen: 1. Bebauungsplan (ohne Grünfestsetzungen); 2. Grünordnungsplan Teil 2

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, §§ 1 bis 11 BauVVO)

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVVO, Tankstellen sind auch als Ausnahme zulässig, nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften
- Sondergebiet - Stadtteilzentrum Nikkeim (§ 11 Abs. 2 BauVVO)
Im Stadtteilzentrum sollen Läden zur Versorgung des Stadtteils Nikkeim mit Waren des täglichen Bedarfs sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung entstehen.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschosfläche von 1.000 qm im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, § 16 BauVVO)

- I-0 Zahl der Vollgeschosse
DG (als Vollgeschosse zulässig)
Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 04 Grundflächenzahl (GRZ)
- 08 Geschosflächenzahl (GFZ)
Die zulässige Geschosfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauVVO).

Dachfußhöhe:

- TH Traufhöhe: Max. 3,50 m bzw. 6,50 bzw. 10,5 m bzw. 13,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche
- 27°-52° Dachneigung
- FD Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG, §§ 22 und 23 BauVVO)

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0 offene Bauweise
- 9 geschlossene Bauweise
- Baugrenzen
- Abstandsregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBAuG)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kirchenzentrum)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAuG)

- Breite der Wege und Straßen
- Ruhender Verkehr (Parkplätze mit Grünflächen-gestaltung)
- Verkehrsflächen, die von Fußgängern und von Fahrzeugen gleichberechtigt benutzt werden können.
- Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(Siehe Teil 2: Grünordnungsplan)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBAuG)

- Abwasser
- Vorhandener Abwasserkanal

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBAuG)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBAuG)

Sonstige Planzeichen

Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)

Baugrundstücke

Mindest-Grundstücksgröße

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBAuG)

Stellplätze
Garagen mit festgesetzter Zufahrt

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)

Hinweise

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

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstrichtung: bei Einzelhäusern: Richtung des Hauptfirstes

Textliche Festsetzungen

- Dachform**
Zulässig sind Satteldächer, Walddächer sind zulässig bei Einzelhausbebauung. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Dachaufbauten und Giebeln**
Dachaufbauten und Giebeln sind nur bei einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie müssen von den Ortsgängen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge.
- Garagen**
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig. Ein Stauraum von 5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneingang ist einzuhalten. Garageneingänge sind als Satteldächer auszuführen. Bei anliegender Garagenbebauung sind die Dächer in Material und Dachneigung einheitlich auszuführen und an die Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.
- Lärmschutzmaßnahmen**
Innerhalb der Flächen, die in einem Abstand von 100 m südlich der Kleinen Schönbuschallee liegen, sind Lärmschutzmaßnahmen in Form geeigneter Grundrüttelungen notwendig. Schlafplätze sind so anzuordnen, daß eine ausreichende Belüftung über Schlafräume hinaus erfolgt. Die Maßnahmen sind so anzuordnen, daß eine ausreichende Belüftung über Schlafräume hinaus erfolgt. Die Maßnahmen sind so anzuordnen, daß eine ausreichende Belüftung über Schlafräume hinaus erfolgt.

Planunterlagen: Stand der Vermessung

Mr. Ohne Auflegen genehmigt
gemäß § 11 BBAuG mit 18 vom
23. Jan. 1988, Nr. 100/88-20-100
Witzburg, den 23. Jan. 1988
Regierung von Unterfranken
Nikkeim

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i. d. F. vom 19.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 969), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. vom 02.07.1982 (BGBl. I S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 (GBl. S. 904) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 25.10.1985
J. R. R. R.
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.11.1985... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid wurde am 22.11.1985... ortsüblich bekanntgemacht.
Aschaffenburg, den 25.10.1985

J. R. R. R.
Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAuG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 22.11.1985... hat in der Zeit vom 22.11.1985... bis zum 23.01.1986... stattgefunden.
Aschaffenburg, den 25.10.1985

J. R. R. R.
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.1985... wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom 22.11.1985... bis zum 23.01.1986... öffentlich ausgestellt.
Aschaffenburg, den 25.10.1985

J. R. R. R.
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Bescheid des Stadtrats vom 22.11.1985... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG in der Fassung vom 22.11.1985... als Satzung beschlossen.
Aschaffenburg, den 25.10.1985

J. R. R. R.
Oberbürgermeister

Die Regierung hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22.11.1985... Nr. 147/4400-1985, gemäß § 11 BBAuG mit 18 Auflegen genehmigt.
Witzburg, den 23.01.1986

J. R. R. R.
Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 22.02.1986... gemäß § 12 BBAuG ortsüblich bekanntgemacht.
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 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBAuG ist hingewiesen worden.
Aschaffenburg, den 03.03.1986

J. R. R. R.
Oberbürgermeister

223 99.38
MASSTAB 1:1000
0 10 20 50 M

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rusterweg, Fichtenweg, Ullnerweg, Zypressenweg und Hafenbahn

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
Kummer
SACHBEARBEITER
DATUM GEÄNDERT
BEBAUUNGSPLAN-NR.

STADTPLANUNGSAMT
Holler
12.04.1985
8/6
Nobiling/Plartz

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 19.08.1988

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 12.12.2014