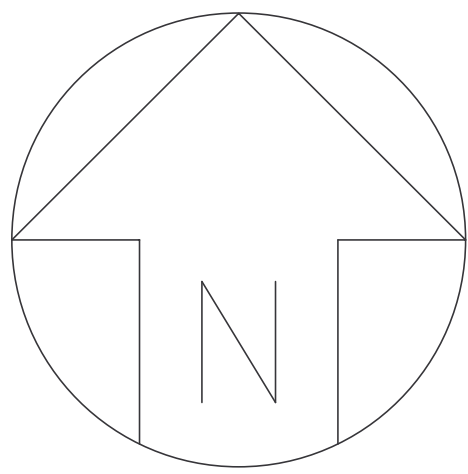


Stadt Aschaffenburg

Lindenweg Nachverdichtung



Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Vorhaben gemäß §4Abs.2 Nr.2 und 3 sind nur ausnahmsweise, Vorhaben nach Abs.3 BauNVO sind unzulässig.
- 2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 (zB)

Grundflächenzahl
- 0,7 (zB)

Geschossflächenzahl
- II (zB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- DN38a-52a

Dachneigung
Dachgeschoss darf Vollgeschoss werden.
- TH. max.

Traufhöhe max.3,50m gemessen bei Gehweghinterkante in Gebäudemitte.

Bauweise,Baugrenzen

- 0

offene Bauweise
- x

Grenzanbau zwingend
- Baugrenze
- Flächen für Stellplätze u.Garagen
- Öffentliche Wegefläche:
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Anpflanzungen von Bäumen
- ◐

Anpflanzungen von Sträuchern
- Bestehende Bäume,Erhaltung

Schallschutz: Auf mögliche Störungen durch liturgische Handlungen oder liturgisches Läuten wird hingewiesen.

Bodenschutz: Boden ist als Schutzgut nach dem Bodenschutzgesetz vom 01.03.99 zu handhaben.

Bodenfunde: Bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde von Bodendenkmalen nach Art.8 Abs.1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, zu melden und gemäß Art.8 Abs.2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Ga

Garagen nur mit Satteldach 38a-52a
- Vorgartenbereich an der Stichstraße
Bepflanzung nur mit niedrigwachsenden Grün

Planungsrechtliche Festsetzung:

- 150 qm

Mindestgrundstücksgröße
- Telekommunikationsanlagen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.
- Zur Herstellung der Erschließungsstraße sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Schallschutz: Großstheimer Straße

Wohn- u. Schlafräume sind aus Lärmschutzgründen auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite grundrissmäßig zu orientieren. In anderen Fällen sind für Wohn- u. Schlafräume Schallschutzfenster einschließlich der entsprechenden Zusatzeinrichtungen der Klasse 3 einzubauen.

Örtliche Bauvorschriften

- Abstands=

Nach Art.6
- regelung:

Abs.4u.5 BayBO findet Anwendung.
- Dächer:

Der Farbton der Dacheindeckungen ist so zu wählen, daß sich die Baukörper bestmöglichst in das Landschaftsbild einfügen.
- Zäune:

Zaunanlagen im Vorgartenbereich an der Stichstraße sind unzulässig.
- Stellplätze:

Stellplätze im Vorgartenbereich an der Stichstraße sind unzulässig.
- SD

Satteldach
Dachgauben u. Dachaufbauten ab 38a zulässig, mit einer max.Länge bis 35% des Hauses.

Aneinandergebaute Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen.

◄►

Firstrichtung

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 2888

Flurstücksnummern
- Bestehende Wohngebäude
- ▨

Bestehende Nebengebäude
- 3,50

Maßangaben in Meter (m)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gebäudeabbruch

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2416), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BauBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebensiehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 05.04.2000
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Dr. Reiland
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfs in der Zeit vom 26.07.1999 bis 29.08.1999 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.1999 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 04.06.1999 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 20.08.1999.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.09.1999 wurde mit Begründungsentwurf vom 13.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.1999 bis 21.01.2000 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.04.2000 den Bebauungsplan vom 13.09.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 13.09.1999 gebilligt.

Aschaffenburg, 05.04.2000
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Dr. Reiland
Oberbürgermeister

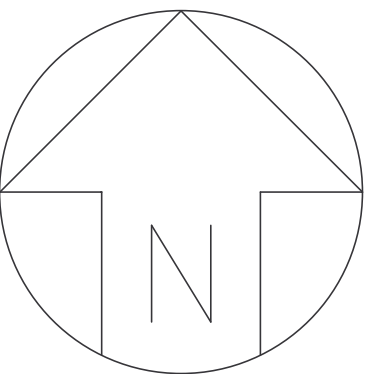
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14. April 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstraße 15, Stadtplatzamt, 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, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 14. April 2000
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Dr. Reiland
Oberbürgermeister

Es gelten die Regelungen der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)



Bestand

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Lindenweg, Pfarrer-Scherpf-Straße und Birkenweg. (Nr.: 8/7)

Baureferat	Maßstab	Datum	B.Plan Nr.:
Martens	1:500	13.09.99	8/7
Stadtplanungsamt	Kebßler	Nobiling	

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -
6/61 – no-ri

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Lindenweg, Pfarrer-Scherpf-Straße und Birkenweg (Nr. 8/7)

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans, Abgrenzung des Plangebietes

Das Bauquartier zwischen Pfarrer-Scherpf-Straße, Lindenweg und Birkenweg sowie der katholischen Kirche ist mit Bausubstanz überstellt, die heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entspricht. Die Eigentümerin, die Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung der Stadt Aschaffenburg muss daher zur Substanzerhaltung ihrer Immobilien größere bauliche Veränderungen vornehmen oder das Grundstück muss insgesamt neu bebaut werden. In diesem Zusammenhang war auch zu prüfen, ob die Wiesenfläche im Inneren des Bauquartiers, nicht für eine Nachverdichtung geeignet wäre. Diese Überprüfung in mehreren Varianten belegte, dass unter Erhaltung bzw. Ergänzung der Randbebauung im Inneren des Quartiers vier Familienheime als Doppelhäuser errichtet werden können. Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist die Änderung des rechtskräftigen Fluchtlinienplanes erforderlich.

2. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt etwa südwestlich vom Stadtzentrum (Herstellstraße) mit einem Abstand von etwa 2 km Luftlinie. Topographisch gesehen stellt sich das Gebiet völlig eben dar.

Im Westen wird das Baugebiet von der bereits vorhandenen Bebauung am Lindenweg, im Norden durch die Schule an der Pfarrer-Scherpf-Straße, im Osten durch das Kirchengrundstück St. Kilian und im Süden durch den Birkenweg eingegrenzt. Die Umgebung ist abgesehen vom Kirchengebäude mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Gewerbegrundstücke oder Grundstücke mit besonderen Nutzungen außer der Schule und der Kirche liegen nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planungsbereiches. Südöstlich des Quartiers verläuft die Großostheimer Straße eine städtischen Hauptverkehrsstraße mit ca. 27.000 KFZ / 24 Stunden. Nach der Zielsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes wird sich diese Belastung auf ca. 16.000 KFZ / 24 Stunden verringern. Zwischen ihr und dem Planungsgebiet liegt ein ca. 50 m breiter Siedlungsstreifen mit dichter Wohnbebauung.

3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg wird der Bereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ausschließlich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Nachbargrundstück der Kirchengemeinde St. Kilian mit dem Kirchengebäude ist als Fläche für den Gemeinbedarf kenntlich gemacht, ebenso die Fläche auf dem die Schulgebäude an der Pfarrer-Scherpf-Straße errichtet sind. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Baulinienplan aus dem Jahr 1962. Dieser Baulinienplan setzt das Gebiet als reines Wohngebiet, mit halboffener Bauweise und einer Ausnutzungsziffer von 0,5 fest. Darüber hinaus enthält der Baulinienplan Festsetzungen zur Dachneigung, Abständen und zur Geschossigkeit. Der Bebauungsplan entwickelt diesen rechtlichen Rahmen i. S. der Nachverdichtung weiter.

6.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Dichte und der Baumassen orientieren sich grundsätzlich an der umgebenden Wohnbebauung und schreiben insofern die gewachsene Struktur fort. Die Dichtewerte sind jedoch so weit angehoben, dass die angestrebte Nachverdichtung zulässig wird.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs wurden – ausgehend von der vorhandenen Gebäudestruktur – Flächen für Stellplätzen und Garagen festgesetzt, die es zukünftig ermöglichen, den Stellplatzbedarf auf den Grundstücksbereichen des jeweiligen Wohngebäudes unterzubringen.

6.3 Grünordnung

Der Bebauungsplan selbst setzt Anpflanzungen von Bäumen, von Sträuchern und auch bestehende Bäume als Erhaltungsgebot fest. Damit soll prägende Freiraumqualität der Straßenräume erhalten werden. Zum Kirchengelände ist eine zusätzliche Abschirmung mit Strauchpflanzungen vorgesehen. Die verbleibenden Freiflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung Art. 5 geregelt und wurden in der Legende zum Bebauungsplan deshalb nicht weiter behandelt.

6.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissionen von der Großostheimer Straße wurden im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, wobei Wohn- und Schlafräume aus Lärmschutzgründen auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite grundrissmäßig zu orientieren sind. In anderen Fällen sind für Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster einschließlich der entsprechenden Zusatzeinrichtungen der Klasse 3 einzubauen.

Des weiteren wurde auch auf mögliche Störungen durch liturgische Handlungen oder liturgisches Läuten im Bebauungsplan hingewiesen.

6.5 Stadtgestalt

Zur Wahrung der prägenden Elemente der vorhandenen Vorstadtsiedlung enthält der Bebauungsplan verschiedene örtliche Bauvorschriften sowie das Verbot der oberirdischen Verkabelung von Telekommunikationsanlagen.

6.6 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Der Bebauungsplan sieht zur öffentlichen Erschließung der eine Stichstraße vor. Die Entsorgung der Abwässer des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt.

4. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. An den ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) ist das Wohngebiet ebenfalls gut angebunden, da sich unmittelbar in der Nähe zum Bebauungsplangebiet eine Haltestelle der städtischen Verkehrsbetriebe befindet, die eine Verbindung nach Großostheim und zur Innenstadt sichern. Über das Rad- und Fußwegesystem im Bereich der Großostheimer Straße ist das Planungsgebiet gut an das städtische Rad- und Fußnetz angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit, über einen eigenen Fuß- und Radweg, vom Park Schönbusch her, bis zum Plangebiet zu kommen. Ebenso besteht außerdem die Möglichkeit, über einen Fuß- und Radweg an den Fuß- und Radweg entlang des Mains zu gelangen, der die Verbindung zur Innenstadt bzw. nach Niedernberg herstellt.

5. Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, eine Nachverdichtung durch die Schaffung einer hofartigen Bebauung im inneren des Quartiers. Der Bebauungsplan sieht unter Erhaltung der Substanz fünf neue Gebäude als Familienheime vor. Weiterhin werden Erweiterungsmöglichkeiten für Wintergärten für die bestehenden Häuser angeboten und ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen geschaffen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet aus, Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 sind nur ausnahmsweise, solche nach Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wurde auf zwei je Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet übernimmt den Charakter der näheren Umgebung. Um die Nachverdichtung, bezogen auf Grundstücksgröße und Umgebungsdichte verträglich zu halten, wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt. Durch eine Erhöhung der Wohneinheiten würden zwangsläufig die Randbedingungen wie z. B. die notwendigen Erstellungen der Stellplätze und der notwendigen Garagen zahlenmäßig erhöht und das verhältnismäßig kleine Wohngebiet einschließlich der Umgebung nachteilig beeinträchtigt.

Die notwendige Rücksichtnahme auf die gewachsene Umgebung erforderte auch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf solche, die einen höheren Störgrad wegen ihres Verkehrsaufkommens oder sonstiger Emissionen erwarten lassen. Es wurden daher alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sowie die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO – soweit sie nicht Wohnungsbau betreffen – nur ausnahmsweise zugelassen, um über die Ausnahmeregelung die Interessenlage von Schule und Kirche angemessen würdigen zu können.

Durch das städtische Umweltamt erfolgt über ein Wertstoff-Trennsystem die Müllbeseitigung.

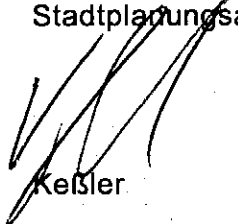
Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Abwasserbeseitigung ist durch das örtliche Versorgungssystem teilweise schon gesichert, teilweise werden die Anlagen im Zuge der Bebauungsplanumsetzung noch hergestellt.

Die geplante Erschließungsfläche wird nur einem engen Personenkreis als Zufahrt zur Verfügung stehen. Sie hat damit den Charakter eines fast privaten Hofes. Aus diesem Grund ist es auch möglich, die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien vorzunehmen. Zur Gewährleistung der Fahrbeziehungen für größere Fahrzeuge enthält der Bebauungsplan die Vorschrift, dass die umgebende Vorgartenfläche nicht mit Zaunanlagen eingeengt werden darf, sodass der Fahrzeugübergang die privaten Grundstücksflächen überstreichen kann.

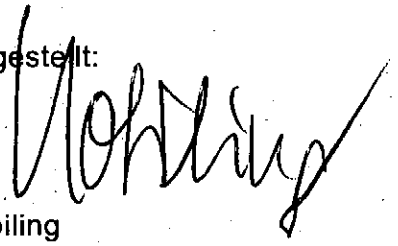
6.7 Statistische Werte:

Geltungsbereich insgesamt	4.105,02 m ²
überbaubare Flächen innerhalb der Baugrenzen:	1.293,92 m ²
Garagenfläche	330,87 m ²
Stellplatzflächen	59,66 m ²
Zufahrtsflächen	<u>279,05 m²</u>
Summe der Bauflächen und Zufahrten:	1.963,50 m ²
öffentliche Wegeflächen	<u>307,88 m²</u>
Zwischensumme	2.271,38 m ²
Freiflächen 4.105,02 ./. 2.271,38 =	1.833,64 m ²

Aschaffenburg, 13.09.1999
Stadtplanungsamt


Ketsler

aufgestellt:


Nobiling