



## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschöß ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoss werden darf.
- TH max.6,50m Max. Traufhöhe über der vorhandenen bzw.festgelegten Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut straßenseitig in Gebäudemitte gemessen,bei max. Dachfluhöhe (Drempel) 70 cm gemessen an Außenwand von OKFF bis OK Sparren.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- 0 offene Bauweise Nur Einzelhäuser
- Baugrenze Nur Doppelhäuser
- Nur Hausgruppen
- Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Bestehende Bäume sind zu erhalten oder durch einen gleichwertigen Baum,d.h. in Qualität,Art u. Größe zeitnah (innerhalb eines Jahres) zu ersetzen.

### Textliche Festsetzung

Je 200 qm Grundstücksgröße ist ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Flachdächer sind zu begrünen, Fassaden zu Nebenanzügen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen: Stellplätze u. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen od.für eigens ausgewiesenen Flächen zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften

- Hauptfirstrichtung
- DN 33°-42° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß. Satteldach für Hauptgebäude und Garagen.

**Schallschutz:** Für die der Großsteimer Str. zugewandten Seiten sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV (Rw=42 db) einzubauen.Wände sollen >45 db als Voraussetzung besitzen.Wohn- u. Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite zu errichten ansonsten mit mechanischen schalldämmten Lüftungen zu versehen. Außenwände sollen ein Mindest-Schalldämmmaß von Rw 45dB aufweisen.

**Verkabelungen:** Die oberirdischen Verkabelungen von Telekommunikationsanlagen etc. sind unzulässig.

**Abstandsflächen:** Artikel 6 Abs.4 und 5 der BayBO sind anzuwenden.

### Hinweise:

- Bestehende Bäume
- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 6854 Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude und Garagen
- Maßangaben in Meter
- Bildstock
- Grundstücke möglicherweise durch Bodenkübler aus Merowingerzeit betroffen.

**Brandschutz hinweis:** Dachgeschossausbauten von Aufenthaltsräumen mit mehr als 7,00m Fußbodenhöhe über der natürlichen bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche (Spitzbodenausbauten etc.) sind bei Fehlen eines zweiten Rettungsweges unzulässig.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 05.12.2008  
STADT ASCHAFFENBURG

Gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.03.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Am 17.07.2007 wurde die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Die Umrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Ausübung des Vorkenntnis der Bebauungsplanänderung vom 06.06.2006 in der Zeit vom 21.08.2006 bis 18.09.2006 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.08.2006 auf Grundlage des Vorkenntnis der Bebauungsplanänderung vom 06.06.2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 18.09.2006.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf wurde mit Begründungs-Änderungsentwurf in der Zeit vom 07.01.2009 bis einschließlich 08.02.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen worden ist.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2008 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d.h. bis zum 29.02.2008.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 23.06.2008 die Änderung des Bebauungsplanes vom 20.08.2006 in der zuletzt geänderten Fassung vom 28.11.2007 und zuletzt ergänzten Fassung vom 23.05.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 04.12.2007 in der ergänzten Fassung vom 23.05.2008 gebilligt.

Aschaffenburg, 05.12.2008  
STADT ASCHAFFENBURG

Gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 08.08.2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dübbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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, 23.04.2009  
STADT ASCHAFFENBURG

Gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

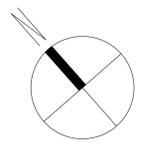


## STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für die "Nikheimer Siedlung" im Bereich zwischen Kastanienweg, Großsteimer Straße, der Bebauung südwestlich des Akazienweges (einschließlich) und Buchenweg (Nr. 8\_8)

Stadtplanungsamt Referat für Stadtentwicklung

Kleinerückstamp	Keller				B-Plan
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Ergänzt	Maßstab	
Nöbling	20.06.06	28.09.06	23.05.2008	1:500	B_8



Es gelten die Regelungen der BauNVO in der Fassung vom 21.01.1990(BGBl. S.102) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Einführung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnflächen vom 22.04.1999 (BGBl. S.640)

## **Begründung**

**zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nilkheimer Siedlung" im Bereich zwischen Kastanienweg, Großostheimer Straße, der Bebauung südwestlich des Akazienweges (einschließlich) und Buchenweg (Nr. 8/8)**

### **1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das Gebiet "Nilkheimer Siedlung" im Bereich zwischen Kastanienweg, Großostheimer Straße, der Bebauung südwestlich des Akazienweges (einschließlich) und Buchenweg (Nr. 8/8).

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 in der geänderten Fassung vom 08.08.2003 stellt den Bereich für die "Nilkheimer Siedlung" als Wohnbaufläche dar.

Im Gebiet zwischen Eibenweg, Ulmenweg, Buchenweg, Kastanienweg, Großostheimer Straße, Lindenweg und Eschenweg besteht der rechtsverbindliche Baulinienplan Nr. 45. Dieser Plan wurde mit rechtskräftigem Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 16.07.1962 Nr. IV/3-905a77 festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung ist als reines Wohngebiet mit folgenden Festsetzungen festgeschrieben:

Bauweise als	halboffene Bauweise
Geschossflächenzahl	0,5
Mindestgebäudeabstand	7,00 m
Mindestgrenzabstand	3,50 m
Anzahl der Vollgeschosse	maximal 2
Dachgeschossausbau	unzulässig
Rückgebäude	1 Vollgeschoss, bei einem Vollgeschoss mit Dachneigung über 48° ist Dachausbau zulässig, die Dachneigung ist mit max. 33° für Vorder- und Rückgebäude festgesetzt, mit Ausnahme der Quartiere mit 1-geschossiger Bebauung.

### **2.0 Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung**

Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass den Wünschen der Bauwilligen bedingt durch die Festsetzungen des Baulinienplanes nicht mehr nachgekommen werden kann. Die im Baulinienplan festgesetzte Unzulässigkeit von Dachausbauten als auch die Geschossflächenbegrenzung mit 0,5 stellen beispielsweise eine besondere Hürde für Wohnraumerweiterungen dar.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung im Planungs- und Verkehrssenat vom 07.02.2006 und im Plenum vom 20.03.2006 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Verwal-

5. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass Entwicklungsmöglichkeiten in der Grundrissgestaltung unter Beachtung der GRZ bestehen und die Vorgartensflächen gesichert bleiben.

#### 4.3 Grünflächen und Bebauung

Im Bebauungsplanänderungsentwurf wurden bestehende Bäume festgesetzt. Danach sind bestehende Bäume zu erhalten oder durch einen gleichwertigen Baum, d. h. in der Qualität, Art und Größe zeitnah (innerhalb eines Jahres) zu ersetzen. Diese Festsetzung wurde notwendig, da auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 2364/15 eine Verkleinerung (Einschnürung) der Baugrenze nicht mehr möglich war. Der bestehende Lindenbaum sitzt mitten im Baufenster. Es besteht altes Planungsrecht aus dem Jahre 1959, belegt durch den Baulinienplan Nr. 45 für die „Nilkheimer Siedlung“. In der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Baufenster belassen, sodass nach wie vor die Möglichkeit einer Bebauung sichergestellt ist.

Bei einer Neubebauung wurde im Bebauungsplan in der Legende festgesetzt, dass je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Des Weiteren sind Flachdächer zu begrünen, Fassaden sind mind. zu 30% der Wandhülle zu begrünen.

#### 4.4 Immissionsschutz

Für die der Großostheimer Straße zugewandten Seiten sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV ( $R_w > 42\text{dB}$ ) einzubauen. Wände sollen  $> 45\text{ dB}$  als Voraussetzung besitzen. Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite zu errichten, ansonsten mit mechanischen schalldämmten Lüftungen zu versehen.

Außenwände sollen ein Mindestschalldämmmaß von  $R_w 45\text{ dB}$  aufweisen.

#### 5.0 **Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

Der Bebauungsplan sieht zur öffentlichen Erschließung vor, dass die Entsorgung der Abwässer des Planungsgebietes im Mischsystem erfolgt. Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das örtliche Versorgungssystem gesichert.

Durch die Stadtwerke Aschaffenburg wird die kommunale Abfallentsorgung sichergestellt.

#### 6.0 **Bodenordnung**

Die Grundstückszuschnitte bedürfen keiner neuen Ordnung, da sie bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt sind. Deshalb wurde die Festsetzung von vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan nicht aufgenommen.

ung hat im Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 06.06.2006 die Überarbeitung der vorgenannten Festsetzungen überprüft und vorgenommen. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht, sodass die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB möglich ist.

### **3.0 Größe, Lage und Beschaffenheit**

3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.

3.2 Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Stadtteiles Nilkheim. Die Entfernung vom Stadtzentrum (Herstatturm) beträgt ca. 2,8 km.

3.3 Topographisch zeigt sich das Plangebiet als ebene Fläche.

### **4.0 Planungskonzept**

#### **4.1 Verkehrerschließung**

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Großostheimer Straße an, im Osten wird es durch den Kastanienweg begrenzt, im Norden durch den Buchenweg.

Mit Kraftfahrzeugen erreicht man das Plangebiet vorzugsweise über den Ulmenweg und Ahornweg.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im einzelnen werden folgende Festsetzungen im neuen Bebauungsplan getroffen:

1. Die Art der baulichen Nutzung wurde beibehalten und demzufolge als WR (Reines Wohngebiet) festgesetzt.
2. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Da das Gebiet fast vollständig in der offenen Bauweise bebaut ist, war es notwendig, die halb-offene Bauweise des Baulinienplanes abzuändern.
3. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im neuen Bebauungsplanentwurf gemäß § 17 BauNVO (1990) mit 0,4 und 0,8 festgesetzt.
4. Im gesamten Baugebiet wird eine max. 2-geschossige Bauweise zugelassen mit einer Satteldachneigung von 33° bis 42°. Die max. Dachneigung wurde deshalb so gewählt, dass ein Dachgeschossausbau sinnvoll erfolgen kann unter der Voraussetzung, dass kein Vollgeschoss entstehen darf, sodass eine Anrechnung der Geschossflächen für die Dachgeschosse nicht erfolgen muss.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung des Plangebietes gem. § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

## 7.0 Telekommunikation / Stadtgestalt

Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen im Planungsbereich wird nicht zugelassen. Zur Wahrung der prägenden Elemente der vorhandenen Vorstadtsiedlung enthält der Bebauungsplan verschiedene örtliche Bauvorschriften.

## 8.0 Untergrundverhältnisse

Im Zuge der Baulinienplanänderung „Nilkheimer Siedlung“ wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass wegen der Nähe des Mains und dessen Überschwemmungseinwirkungsbereich es zum Anstieg des Grundwasserpegelstandes bei Überschwemmungen des Mains kommen kann. Bei Bauplanungen ist eigenverantwortlich eine Begutachtung der jeweiligen Grundwasserstände und Baugrundbeschaffenheiten zu erwirken.

## 9.0 Statistische Werte

Geltungsbereich insgesamt	51.328,31 m <sup>2</sup>
öffentliche Wegeflächen / Straßenflächen	7.302,32 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	44.025,99 m <sup>2</sup>

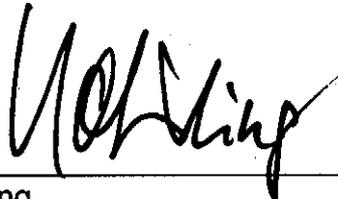
10.0 Da die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) erfolgt, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Stadtplanungsamt, 23.05.2008

SG 612



Kleinerüschkamp  
Amtsleiter



Nobiling