



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)

- 11+D** Zahl der Vollgeschosse
DG (als Vollgeschöß zulässig)
- SD** Satteldach
- 0.2** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.4** Geschößflächenzahl (GFZ)

Dachfußhöhe: Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von maximal 40 cm errichtet werden.
27°-52° Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- o** offene Bauweise Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- o** Baugrenzen Abstandsregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Erschließungsstraße
- Breite der Wege und Straßen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen Von privaten Grundeigentümern anzulegende und zu unterhaltende Gehölzpflanzungen bzw. von privaten Grundeigentümern anzulegende und zu unterhaltende Landschaftsrasenflächen
- GRÜNFLÄCHE (KLEINGÄRTEN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) = Änderungsbereich

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Parkplatzflächen
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude

Hinweise
 Richtung der baulichen Anlagen
 Firstrichtung; bei Einzelhäusern: Richtung des Hauptfirstes

Der Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 25.06.1991 Nr. 420-4622, 10-9/86 enthält folgende Auflagen und Hinweise:

***Auflagen:**

- Die Planzeichnung vom 02.05.1989 in der Fassung vom 03.01.1990 ist als 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim, Großostheimer Straße und Grenze Schönbusch (Nr. 10/1) zu kennzeichnen.
- In der Zeichenerklärung der Planzeichnung ist der Umfang der Bebauungsplanänderung eindeutig zu bestimmen.

Hinweise:

Die Auflagen gem. Genehmigungsbescheid v. 06.09.1978 Nr. 420-905 a 28/78 sind weiterhin zu beachten.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat die Auflagen in der Sitzung am 15.07.1991 anerkannt.

Gleichzeitig hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (FN BayRS 2020-1-1-1) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 293) die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim, Großostheimer Straße und Grenze Schönbusch (Nr. 10/1) vom 02.05.1989 i. d. F. v. 03.01.1990, ergänzt gem. Bescheid der Regierung von Unterfranken am 08.07.1991, als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 03.01.1990, ergänzt gem. Bescheid der Regierung von Unterfranken am 08.07.1991, gebilligt.

Aschaffenburg, 29.07.1991
STADT ASCHAFFENBURG

d. R. Reuland
Oberbürgermeister

Pflanzgebote

Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl der Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung zu erfolgen.

Unzulässige Gehölzarten:
Das Anpflanzen von fremdländischen Nadelbäumen, Pyramidenpappeln und Robinien ist nicht zulässig.

Pflanzdichte und Qualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baum- und Strauchpflanzungen DIN 18 916. Im einzelnen aufgeführte Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Pflege der Pflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Erhaltungsgebot, Schutz der Pflanzung
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m² belüftbarer Oberfläche voranzusetzen. Eventuelle Schlitzplatten mit Belüftungsröhren.
Zur Abweisung salzhaltigen Schmelzwassers ist ein Gefälle zur Straßenseite anzulegen. Gegenüber Einzelbaumscheiben sind zusammenhängende Beetflächen zu bevorzugen. Pflanzflächen müssen gegen Bodenverdichtung durch Überfahren geschützt werden (evtl. Hochborde). Auch Stammschutz kann erforderlich sein.

Vom privaten Grundstückseigentümer angelegte und unterhaltene Grünflächen:

- | | |
|---|---|
| Sträucher, 2 x verpfl.
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Rosa canina | Leichte Heister, 1 x verpfl.
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Larix decidua
Prunus avium
Quercus pedunculata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos |
| Heister, 2 x verpfl.
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Larix decidua
Prunus avium
Quercus pedunculata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Pinus sylvestris | Hochstämme H 2xv mB 10/12
Quercus pedunculata
Quercus petraea
Tilia cordata
Pinus sylvestris |

Auf den mit einem privaten Pflanzgebot belegten Flächen dürfen bis zu 30 % Flächenanteile befestigt werden, wenn die entsprechenden Flächen auf der nicht mit einem Pflanzgebot belegten Fläche bepflanzt werden. Diese Ersatzpflanzungen sollen vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen.

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Ausgenommen sind Flächen, die innerhalb der Schutzzone von 20 kV-Leitungen liegen. Zur Berechnung ist die gesamte Grundstücksfläche, also auch diejenige ohne Pflanzgebot, heranzuziehen, die Baumarten sind aus den entsprechenden Listen zu entnehmen.

Die für die einzelnen Pflanzflächen ausgewiesenen Pflanzlisten werden als Pflanzgebot festgesetzt. Arten und Sorten sind verbindlich, Größen und Qualitäten sind Mindestangaben, abgängige Hochstämme sind stets zu ersetzen, Heister und Sträucher sind zu ersetzen, wenn der Anteil der Abgänge 10 % der Gesamtmenge übersteigt.

Die Abgrenzung der Pflanzflächen zu anderen Flächen erfolgt mittels Hochbordsteinen; OK Bordstein mindestens 18 cm über OK angrenzende Fläche.

Einfriedigungen: Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen: Geflechtzaun, Draht oder Kunststoff, grau oder braun, grüne Farben sind nicht zulässig. Höhe max. 180 cm. Entlang der Straße: Holzzaun oder Geflechtzaun, Draht oder Kunststoff, grau oder braun; Höhe max. 180 cm.
Zäune mit Höhen über Maximalhöhe müssen von der Grenze mindestens um das Dreifache ihrer Höhe entfernt sein. Betonbauteile dürfen bei Einfriedigungen nicht verwendet werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenbepflanzungs- bzw. flächengestaltungssplan einzureichen. Der Freiflächengestaltungssplan der die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke festlegt, wird Bestandteil der Baugenehmigung, der folgendes beinhaltet:

- vorhandener Baumbestand
- geplante gärtnerische Anlagen
- Hausgrundriß, Garage, Stellplätze, Geländeeinschnitte
- befestigte Flächen
- Zugänge und Zufahrten
- Standort des Müllbehälters
- vor dem Grundstück in der Verkehrsfläche befindliche Bäume, Lichtmasten und Kabelverteilerschränke

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1990 (GVBl. S. 214) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (FN BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 298) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 04.02.1991
STADT ASCHAFFENBURG

d. R. Reuland
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.07.1989 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am 28./29.07.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeiträge) gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.05.1989 mit Begründung gleichen Datums hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 31.07.1989 bis 21.08.1989 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.01.1990 wurde mit der Begründung vom 03.01.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.1990 bis 21.09.1990 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.01.1991 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.05.1989, geändert am 03.01.1990 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 03.01.1990 gebilligt.

Aschaffenburg, 04.02.1991
STADT ASCHAFFENBURG

d. R. Reuland
Oberbürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 25.07.1991
Nr. 420-4622/10-9/86
eine **keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.**
Würzburg, den 22. September 1991
Regierung von Unterfranken
I. A. *Spausch*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25./26.10.1991 gemäß § 12 BauGB 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 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, 28.10.1991
STADT ASCHAFFENBURG

d. R. Reuland
Oberbürgermeister

MASSTAB 1:1000

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim, Großostheimer Straße und Grenze Schönbusch (Nr. 10/1)

1. Änderung vom 03.01.90 / 08.07.1991

BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT

SACHBEARBEITER DATUM GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN-NR.

Nobiling 02.05.89 3.190 10/1

STADT ASCHAFFENBURG
-Stadtplanungsamt-
6/61 - No/St

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim,
Großostheimer Straße und Grenze Schönbusch
(Nr.10/1), Stadtteil Nilkheim, Gemarkung Leider

1. Plananlaß

Zur Änderung des Bebauungsplanes war ein Antrag aus der Bürgerschaft an die Verwaltung der Stadt Aschaffenburg gerichtet worden. Es handelte sich um eine Bauvoranfrage, in dieser festgestellt werden sollte, ob auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes die völlige Ausschöpfung des Baurechts durch ein vom Bauvolumen her maximal angelegtes Mehrfamilienwohnhaus mit der Hausbreite von 18 m und 20 m Hauslänge genehmigt werden kann.

Das Mehrfamilienwohnhaus sollte in Mietwohnungen und Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Weiterhin sollte mit der Bauvoranfrage vom 16.02.1989 geklärt werden, ob eine Erweiterung des Wohngebäudes und eventuell nach einer Teilung des Grundstücks Flst.-Nr. 2958 mit dem Anwesen Nilkheimer Bahnhofstraße 20 eine weitere Wohnbebauung genehmigungsfähig ist.

2. Planungsrecht

Die Stadt Aschaffenburg besitzt einen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.11.1980, der mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 06.07.1987 Nr. 420 - 4621.10 - 1/85 unter Auflagen genehmigt wurde und seit 31.10.1987 wirksam ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10/1 aus dem Jahre 1976, der im Jahre 1979 rechtsverbindlich wurde, setzt das Grundstück Flst.-Nr. 2958 als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Nilkheim. Es wird im Norden von der Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim, im Osten durch die Hafensbahn, im Süden durch die Staatsstraße St 3115 (Großostheimer Straße) und im Westen durch die Erweiterungsfläche zwischen Bahnlinie und Staatsstraße St 3115 und des Parks Schönbusch begrenzt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 2958 ist im derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl mit 0,6 als offene Bauweise, festgesetzt. Die Geschossigkeit kann maximal 2 Vollgeschosse betragen.

Das in der Nachbarschaft liegende Baugrundstück Flst.-Nr. 2955 ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es handelt sich hier um eine offene Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Ausnutzungen durch die neuen Festsetzungen gemindert.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan hat zum Ziel, den Naherholungsbereich vor Zersiedlung zu schützen. Die bestehenden Gebäude sollen Bestandschutz erhalten. Die überbaubaren Flächen sollen jedoch so eingeschränkt werden, daß eine zusätzliche Bebauung, Erweiterung und Teilung zum Zwecke einer weiteren Bebauung, nicht mehr möglich sein wird.

3.3 Grundstücksverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in privater Hand. Es ist beabsichtigt, daß beide Wohnhäuser maximal von jeweils 2 Familien genutzt und bewohnt werden können. Die Garagen und die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken jeweils nachgewiesen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Die Abstandsregelungen richten sich nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung.

4. Städtebauliche Ziele

Mit der Umplanung sollen keine höheren Ausnutzungen der Grundstücke erreicht werden können. Die ausnutzbaren Flächen sollen gemäß des Bebauungsplanentwurfes teilweise umgewidmet werden.

5. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die Nilkheimer Bahnhofstraße.

Das Plangebiet ist mit allen technischen Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung versehen.

Der Anschluß an das städtische Kanalnetz ist sichergestellt.

6. Begründung der Festsetzungen

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu erreichen, wurden in der Bebauungsplanänderung folgende Festsetzungen getroffen:

Im Geltungsbereich bleibt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung "Offene Bauweise" erhalten.

Die neuen Grundflächenzahlen und die neuen Geschößflächenzahlen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, daß sich die Baukörper vom Volumen her in die Umgebung einpassen.
Eine bauliche Erweiterung ist durch die Festlegung der Baugrenzen möglich.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Aschaffenburg.

8. Planentwicklung und Folgeverfahren

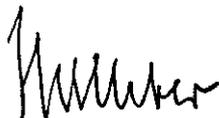
Zur Realisierung der Planung ist es notwendig, daß der Bebauungsplan für den gesamten Bereich überprüft wird und das rechtliche Verfahren durchläuft.

9. Zusätzliche Erläuterungen

9.1 Städtebauliche Werte:

Größe des räumlichen Geltungsbereiches	= ca. 68490 m ²
überbaubare Flächen	= ca. 690 m ²
unüberbaubare Flächen (wobei Garagen und Nebengebäude auf diesen Flächen errichtet werden dürfen)	= ca. 1550 m ²
öffentliche Grünflächen (Kleingärten)	= ca. 52450 m ²
private Grünflächen	= ca. 3330 m ²
Verkehrsflächen	= ca. 1760 m ²
Fläche f. Parkplatzanlagen	= ca. 4790 m ²
Flächen für den Taubenzuchtverein	= ca. 2250 m ²
Straßenbegleitgrün (öffentl. grün)	= ca. 1670 m ²

Aschaffenburg, 03. Januar 1990
Stadtplanungamt



Holleber

Aufgestellt:



Nobiling

STADT ASCHAFFENBURG

-Stadtplanungsamt-

6/61 - No-ri

ERGÄNZUNG

zur Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim, Großostheimer Straße und Grenze Schönbusch (Nr. 10/1)

Mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 25.06.1989 Nr. 420-4622.10-9/86 sind in die Begründung zum Bebauungsplan folgende Auflagen und Hinweise zu ergänzen:

Auflagen:

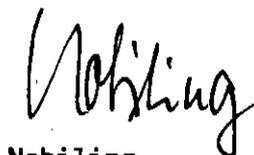
- "1. Die Planzeichnung vom 02.05.1989 i. d. F. v. 03.01.1990 ist als erste Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim, Großostheimer Straße und Grenze Schönbusch (Nr. 10/1) zu kennzeichnen.
2. In der Zeichenerklärung der Planzeichnung ist der Umgriff der Bebauungsplanänderung eindeutig zu bestimmen.

Hinweise: Die Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid vom 06.09.1978 Nr. 420-905 a 26/78 sind weiterhin zu beachten."

Aschaffenburg, 08.07.1991

aufgestellt:


Käßler


Nobiling