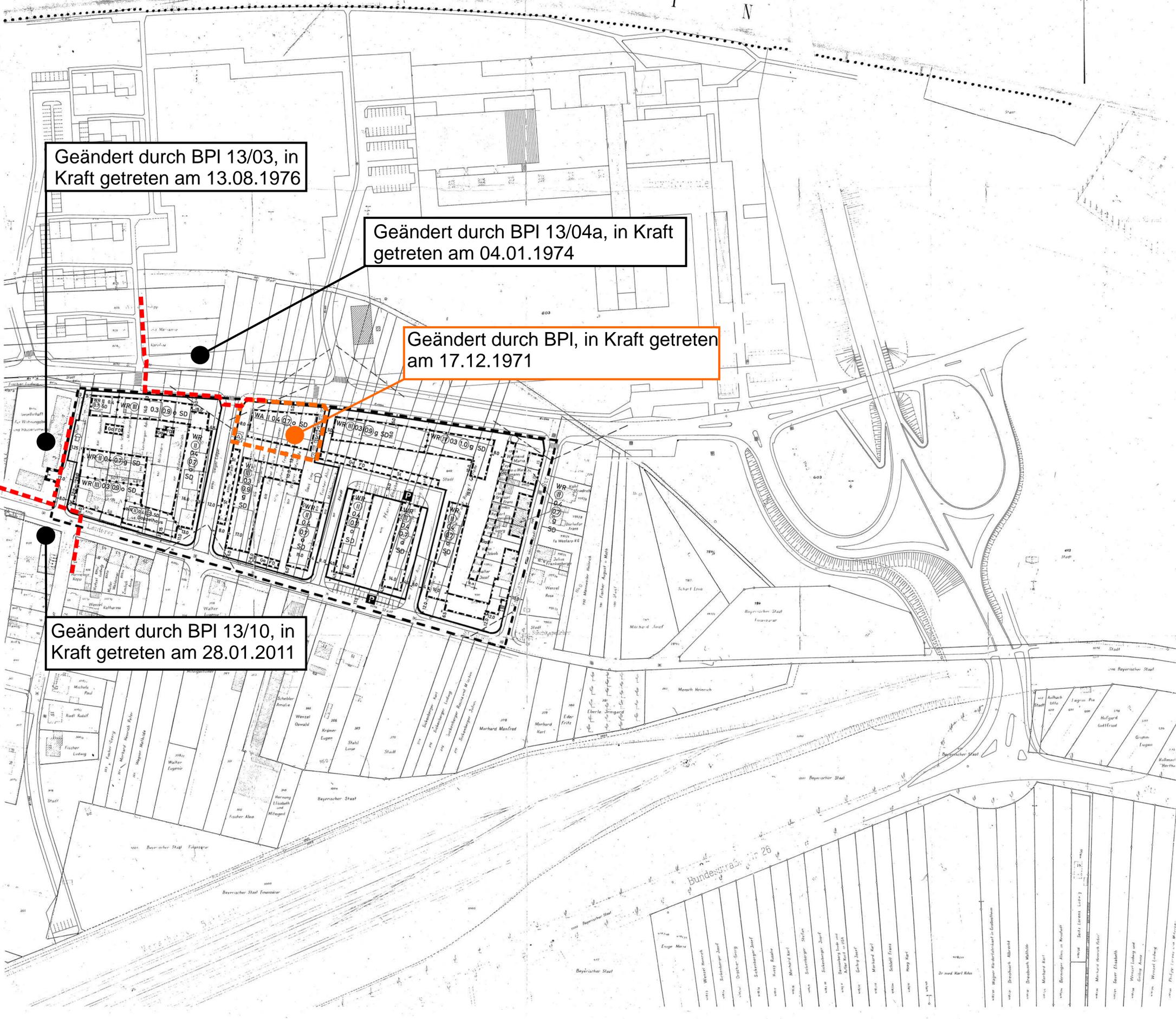


M A I N



Geändert durch BPI 13/03, in Kraft getreten am 13.08.1976

Geändert durch BPI 13/04a, in Kraft getreten am 04.01.1974

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 17.12.1971

Geändert durch BPI 13/10, in Kraft getreten am 28.01.2011

- Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BBauG**
Art u. Maß der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - 0.4 Grundflächenzahl
 - 0.7 Geschäftszahl
 - O Offene Bauweise
 - G Geschlossene Bauweise

- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkflächen
 - Sichtflächen - Sichthöhen nicht höher als 70 cm über Fahrbahnkante

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

- Weitere Nutzungsarten**
- Fläche für Umformstation
 - Fläche für Stellplätze u. Garagen
 - Mit Nutzungsrecht zu veräußernde Fläche zugunsten der Stadt
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen

- Festsetzungen nach § 9 Abs.2 BBauG**
Gestaltung der baulichen Anlagen
- Dächer SD = Satteldach, Neigung höchstens 30° Die Firstrichtung ist entsprechend den eingetragenen Hüssensymbolen einzuhalten
 - FD = Flachdach
 - Zäune Maschendraht zwischen Stahlprofilen Sockel bis 10 cm über Hinterkante Gehsteig Gesamthöhe höchstens 1.0 m

- Bestandsangaben**
- Wohngebäude
 - Wirtschafts- u. Industriegebäude

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 17.11.1967
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG BESCHLOSSEN.
ASCHAFFENBURG, DEN 17.11.1967

DIE REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN
MIT ENTSCHEIDUNG VOM 18. JUNI 1968 IV/3-905a/105 ENHEIMIGT.
ASCHAFFENBURG, DEN 23. FEB. 1968

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG
GEM. § 12 BBAUG, DAS AM 23. FEB. 1968 RECHTSVERBINDLICH.
ASCHAFFENBURG, DEN 23. FEB. 1968

Aschaffenburg-Leider

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hauptsammelstraße, Kapellenstr., Leiderer-Stadtweg und der Leinreiterstr.

Maßstab 1:1000

Aschaffenburg, den 15. 3. 1965
Hochbaureferat

Stadtplanungsamt

geändert: 23. 5. 1967

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hauptsammelstraße, Kapellenstraße, Leiderer Stadtweg und Leinreiterstraße.

Allgemein:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg und aus den Leitplänen von Professor M. Guther vom Juli 1962 entwickelt. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, z. B. für die Bodenordnung, die Ausübung des Vorkaufsrechtes, die Erschließung und die Erhebung des Erschließungsbeitrages, die Herstellung der Erschließungsanlagen und insbesondere für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Lage:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Ausschnitt aus dem von Professor M. Guther entwickelten Leitplan für den Stadtteil Leider. Das Baugebiet liegt zwischen dem bestehenden, alten Leiderer Ortskern und dem geplanten Zentrum für die höheren Schulen. Über die im Bau befindliche Hauptsammelstraße Leider wird das Gebiet mit der Ringstraße und damit günstig mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Die katholische Pfarrkirche St. Laurentius, die Volksschule und ein geplantes Ladenzentrum liegen in unmittelbarer Nachbarschaft (Luftlinie ca. 300 m).

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird als "reines Wohngebiet" nach § 3 BNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der bereits vorhandenen Bebauung an der Kapellenstraße, am Leiderer Stadtweg und an der Leinreiterstraße. Die Bebauung setzt sich aus zweigeschossigen Familienheimen und aus drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern zusammen. Die einzelnen Gebäude wurden so gruppiert, daß durch die verschieden hohen Zeilen leicht erfaßbare Räume entstehen. Die viergeschossigen Hauszeilen stehen in Nord-Südrichtung.

Die Wohnungen erhalten Ost- und Westsonne. Die zweigeschossigen Reihen der Familienheime sind nach Süden orientiert. Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser schließen die Bebauung nach Norden ab.

Verkehrerschließung:

Fahrverkehr:

Die Verkehrsführung wird durch bestehende Straßen wesentlich beeinflusst. Die Leinreiterstraße, zum größten Teil bereits ausgebaut, endet mit einer Wendeplatte. Das Gebiet westlich der Kapellenstraße wird ebenfalls durch eine Stichstraße erschlossen, die jeglichen Durchgangsverkehr ausschließt. Eine weitere in Nord-südrichtung verlaufende Straße dient den Anliegern zur Erschließung ihrer Grundstücke und stellt mit der Kapellenstraße die Verbindung mit der Hauptsammelstraße her.

Fußgängerverkehr:

Die Grundstücke der zweigeschossigen Familienheime werden durch öffentliche, leicht befestigte, 2,0 m breite Wohnwege erschlossen. Neben einer wesentlichen Verringerung der Straßenbaukosten wird diese Maßnahme dazu beitragen, Verkehrslärm und übelriechende Abgase von den Wohnquartieren fernzuhalten. Gehsteige und Gehwege verbinden die Wohnwege zu einem System von begrünten Gehwegen, welches dem Fußgänger gestattet, große Strecken zurückzulegen, ohne eine Fahrbahn zu überqueren.

Garagen und Stellplätze:

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für jede Wohneinheit in einem Familienheim oder in einem Mehrfamilienhaus eine Garage oder ein Stellplatz ausgewiesen. Die Garagen sind in Zeilen oder Garagenhöfen zusammengefaßt und den Wohnstraßen zugeordnet. Der Weg von dem Wohnweg^{ung} zur Garage beträgt höchstens 60 m.

Außer den vorgenannten Garagen oder Abstellplätzen auf den Privatgrundstücken sind 11 Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Mülltonnen-Standplätze:

Für die Unterbringung der Mülltonnen sind Sammelanlagen geplant. Bei der

Wahl der Standorte wurde versucht, sowohl der Hausfrau als auch der Müllabfuhr gerecht zu werden. Die VDI-Richtlinien wurden berücksichtigt.

Grünanlagen:

Öffentliche Fußwege:

Der Bebauungsplan macht das Bepflanzen der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Fußwege zur Pflicht. Dadurch wird eine wichtige Durchgrünung des gesamten Baugebietes erreicht, und die Verbindung zu anderen Grünzügen hergestellt.

Spielplätze:

Spielplätze für Kleinstkinder bis zu 3 Jahren sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Für Kleinkinder von 3 - 6 Jahren weist der Bebauungsplan 2 öffentliche Spielplätze aus. Sie liegen günstig zu den Wohnwegen und können erreicht werden, ohne eine Fahrbahn zu überqueren. Sie sollen mit einem Sandkasten und einfachen Spielgeräten ausgestattet werden und eine Umzäunung erhalten.

Für Kinder von 7 - 12 Jahren und für Jugendliche von 13 - 17 Jahren sind Spielmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgesehen.

Mindestgrundstücksgrößen:

Die vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen sind nach der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gestaffelt. Bei der Bemessung wurde für die zweigeschossigen Familienheime eine Grundrißfläche von 70 qm, für die drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäuser eine Grundrißfläche von 100 qm zugrunde gelegt.

Gemeinschaftsanlagen:

Aus Gründen der Gesundheit, der Wohnruhe und der Wirtschaftlichkeit sind Garagen und Plätze für Abfallbehälter zum Teil in Gemeinschaftsanlagen zusammengefaßt. Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Anlagen werden durch Art. 69 und 70 BayBO geregelt.

Versorgungsanlagen:

Abwasserbeseitigung:

Die Beseitigung der Abwässer ist durch zwei bereits vorhandene Gebietssammler gesichert.

Stromversorgung:

Für die Versorgung mit Strom sind eine Trafostation und die erforderlichen Kabelverteiler eingeplant.

Gas- und Wasserversorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser ist sichergestellt.

Fernwärme:

Es besteht die Möglichkeit, Teile des Gebietes oder das gesamte Gebiet an das Blockheizwerk Leider anzuschließen.

Bodenordnung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die vorhandenen Grundstücke zum größten Teil durch Umlegung (§ 45 BBauG) oder Grenzregelung (§ 80 BBauG) so geordnet werden, daß sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Aschaffenburg, den 8. 12. 1965

Aufgestellt:

J. Müller