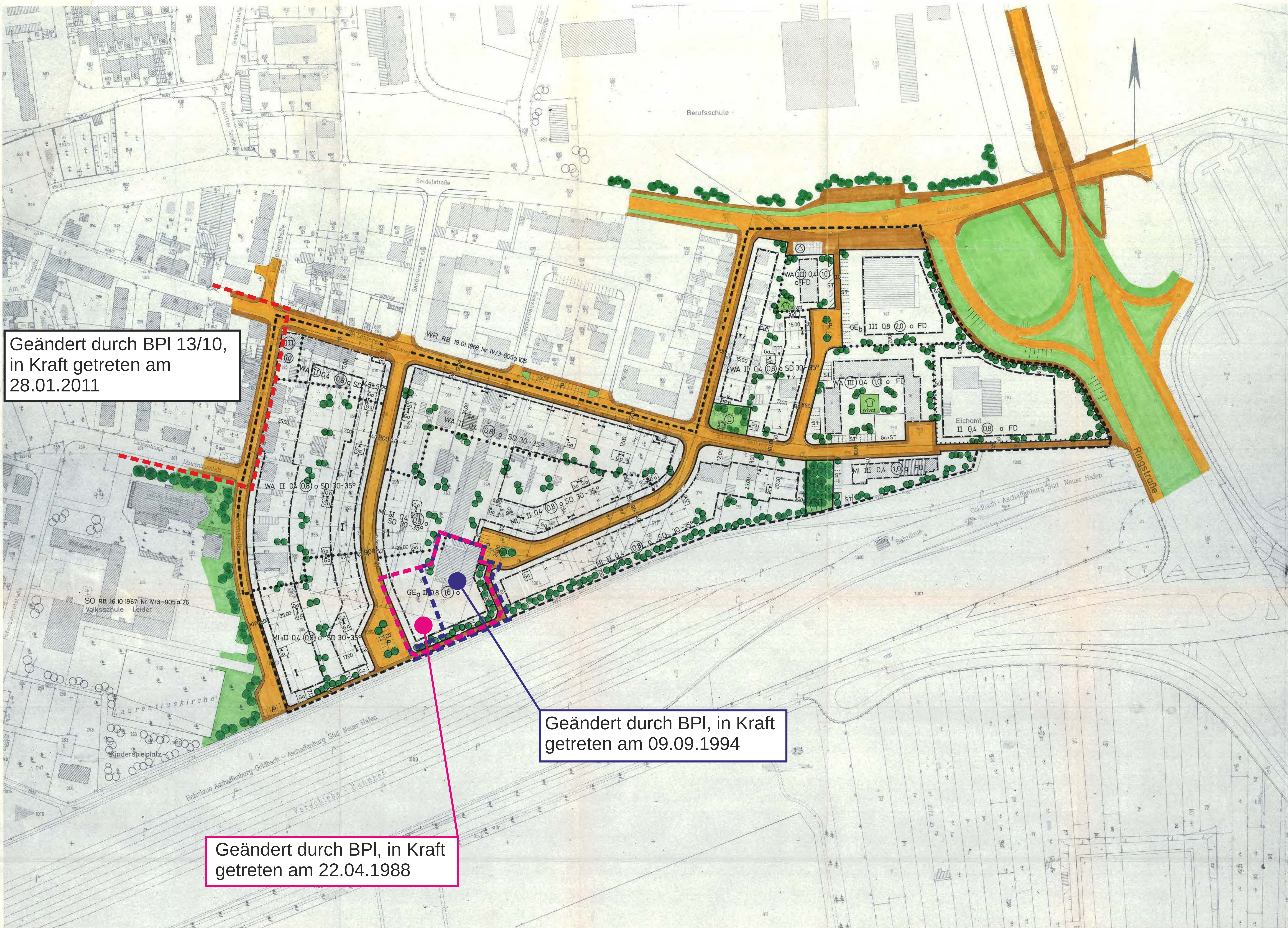




Geändert durch BPI 13/10,
in Kraft getreten am
28.01.2011

Geändert durch BPI, in Kraft
getreten am 09.09.1994

Geändert durch BPI, in Kraft
getreten am 22.04.1988

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 1 B BauG

- WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet, Planungsrichtgebiet 65 dB (A) Tag / 50 dB (A) Nacht
GE₁ Gewerbegebiet, Planungsrichtgebiet 60 dB (A) Tag / 45 dB (A) Nacht
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend; Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Geschoszahl auszuführen.
- GRZ, Grundflächenzahl
- GFZ, Geschosflächenzahl
- | | Doppel- u. Hausgr. | Einzelhäuser | GE |
|-------------------|--------------------|--------------|---------|
| Grundstücksbreite | 11,00 m | 20,00 m | 20,00 m |
| Tiefe | 25,00 m | 25,00 m | 40,00 m |
| Größe | 280 qm | 500 qm | 800 qm |
- offene Bauweise
geschlossene Bauweise
- Flurstrichung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Grenzabau
- Straßenflächen
- P öffentlicher Parkplatz
- Stahnbegrenzungslinie
- Grünflächen
- Kinderspielfeld
- zu erhaltende zu pflanzende Bäume
- Gärten
- Der Abstand zwischen Gehsteigkante und Garage muß mind. 5,00 m betragen.
- Gärten und Stellplätze
- Trafostation

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 B BauG

- SD Satteldach 30° - 35°
FD Flachdach
- Dachfahne
- Zäune
- MI u. WA maximal 1,00 m hoch; GE maximal 1,5 m hoch.

- Bauten unter Denkmalschutz
- Bestandsangaben
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis:
Bei der Errichtung von Wohnungen im Lärmbereich der B 26, Hafenbahn u. Ringstraße (Tiefe von 50 m entlang der Hafenbahn u. Ringstraße) sind in den jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geeignete bauliche und sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu verlangen.

Grundwassergefahr: Wegen Grundwassergefahr bei Hochwasser des Mains Keller als Wanne ausbauen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 26 Abs. 6 B BauG vom 22. 8. 1977 bis 22. 9. 1977 öffentlich aus-
gelegt.

Aschaffenburg, den 25. 1. 1978
Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Bescheid vom 10. 5. 1978 Nr. 420-905 a 32/77 genehmigt.

Aschaffenburg, den 12. 6. 1978
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, den 2. 6. 1978
Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG
Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Seidelstraße, Ringstraße, Hafenbahngelände,
Kirchstraße, Leiderer Stadtweg und
Kapellenstraße

Maßstab 1:1 000

Aschaffenburg, den 18. 7. 1977

Änderung vom 18. 7. 1977
Baureferat
Stadtplanungsamt

Planung Reinhart Festsetzungen 13/71

Mit/ Ohne Auflagen genehmigt
gemäß § 11 B BauG mit BE vom
10. Mai 1978, Nr. 420-905 a 32/77
Werbung, den 20. Mai 1978
Regierung von Unterfranken



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Seidelstraße, Ringstraße, Hafenbahngelände,
Kirchstraße, Leiderer Stadtweg und Kapellen-
straße (Nr. 13/7)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt und stimmt mit der Baugebietsausweisung überein.

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt im Stadtteil Leider. Der das Plangebiet durchziehende Leiderer Stadtweg war früher eine alte Landstraße, die von Aschaffenburg über Seligenstadt nach Frankfurt führte. Beiderseits dieser Straße lag die bis 1901 selbständige Gemeinde Leider. In den 20 er und 30 er Jahren entstand entlang des Leiderer Stadtweges eine Bebauung, die bis zur Siechenhauskapelle reicht. Das Gebiet südlich des Leiderer Stadtweges bis zum Hafenbahngelände blieb dagegen von einer Bebauung frei.

Es ist nun vorgesehen, diesen Bereich durch zwei Stichstraßen in Verlängerung des Sandrainweges und der Kapellenstraße zu erschließen. Dadurch kann dieses noch unverplante, stadtnahe gelegene Gebiet zwischen Leiderer Stadtweg und Hafenbahngelände einer Bebauung zugeführt werden.

Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Bereich nördlich des Leiderer Stadtweges ist bis auf 6 Grundstücke bereits bebaut.

Mit Abschluß dieses Bebauungsplanverfahrens ist die bauliche Nutzung des gesamten Stadtteils Leider, mit Ausnahme des alten Ortskerns, durch Bebauungspläne geregelt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Leider, ca. 1,65 km (Luftlinie) von der Stadtmitte (Herstallstraße) entfernt.

Es grenzt im Norden an das Gelände der Berufsschule an. Im Osten führt die Ringstraße (B 26) am Plangebiet vorbei. Im Süden befindet sich der Rangierbahnhof für das Hafengebiet sowie die Darmstädter Straße (B 26). Im Westen schließen sich bis zum Laurentiusplatz die Erthalschule (Grund- und Hauptschule) und die Pfarrkirche St. Laurentius an. Die Kirchstraße zwischen Laurentiusplatz und Leiderer Stadtweg ist auf der Westseite mit Wohnhäusern bebaut. Im Nordwesten (Leiderer Stadtweg und Kapellenstraße) grenzt ein bereits bestehendes Wohngebiet an, das nach dem bestehenden Bebauungsplan als "Reines Wohngebiet" festgesetzt ist.

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Hauptschule, katholische und evangelische Pfarrkirche sind in ausreichender Größe im Stadtteil Leider vorhanden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Arzt, Zahnarzt und Apotheke sind in Leider vorhanden. Zwei Stadtbuslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 9,08 ha.

Das Gelände ist eben, der Baugrund besteht aus Kies- und Sandboden, teilweise mit Lehm durchzogen. Bodenverbesserungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; der Grundwasserspiegel liegt ausreichend tief.

Im Bebauungsplangebiet sind bereits ca. 60 % der vorhandenen Fläche bebaut.

Die noch unbebauten Flächen werden zumeist als Obstbaugrundstücke genutzt. Die vorhandenen Obstbäume werden soweit wie möglich erhalten. Ein mit Kastanien bepflanztes Grundstück zwischen Leidorer Stadtweg und Hafenbahngehände ist im Bebauungsplan als Kinderspielplatz vorgesehen.

4. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3,28 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 3,32 ha
Gewerbegebiet (GE _a + GE _b)	ca. 0,97 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,63 ha

8,20 ha

Im Allg. Wohngebiet, im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind die Gebäude mit 2 Geschossen als Höchstgrenze bzw. zwingend zweigeschossig und mit 3 Geschossen als Höchstgrenze bzw. zwingend dreigeschossig festgesetzt.

Grundwerte:

Größe des Plangebietes	9,08 ha
./. Straßenflächen	0,76 ha
./. Grünflächen (öffentliche)	0,12 ha
Bauflächen	8,20 ha

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) in Teilbereichen des Planungsgebietes erforderlich.

6. Erschließung

Das Baugebiet erhält über den Sandrainweg und die Kapellenstraße Anschluß an das bestehende Straßennetz (Seidelstraße). Sandrainweg und Kapellenstraße sowie Leiderer Stadtweg und Kirchstraße bis Haus-Nr. 19 sind bereits ausgebaut.

Neu vorgesehen sind zwei Stichstraßen südlich des Leiderer Stadtweges in Verlängerung des Sandrainweges und der Kapellenstraße.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die städtische zentrale Wasserversorgungsanlage.

Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt.

Die Strom- sowie die Gasversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Aschaffenburg bzw. die Stadtwerke.

7. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Störquellen beeinträchtigt:

Südlich des Planbereiches:

Rangierbahnhof der Hafenverwaltung, Darmstädter Straße
(Äquivalenter Dauerschallpegel an der Grenze des Geltungsbereiches : 55/47 dB (A))

Östlich des Planbereiches:

Ringstraße (Äquivalenter Dauerschallpegel an der Grenze des Geltungsbereiches : ca. 65/57 dB (A))

Im Planbereich:

Schreinereibetrieb mit 16 Beschäftigten

Entsprechend den vorhandenen Dauerschallpegeln werden die an den Rangierbahnhof angrenzenden Bereiche als Gewerbe - oder Misch-

gebiete ausgewiesen.

Im Osten grenzt an die Ringstraße das vorhandene staatl. Eichamt und eine Lebensmittelgroßhandlung, deren Grundstück als Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Der Schreinereibetrieb befindet sich teilweise im Gewerbegebiet und teilweise im Mischgebiet. Es ist beabsichtigt, die störenden Betriebsanlagen aus dem Mischgebiet in das Gewerbegebiet zu verlagern.

8. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

	DM
a) Verkehrsanlagen einschl. Parkflächen	260.000.-
b) Entwässerungsanlagen	94.000.-
c) Wasserversorgung	74.000.-
d) Gasversorgung	59.200.-
e) Stromversorgung einschl. Straßenbeleuchtung	120.900.-
f) Grünanlagen	6.000.-
	614.100.-

Nachfolgelasten, wie die Erweiterung der Schule, des Kindergartens u. a., entfallen.

Die Mittel für den Ausbau der Entwässerungsanlagen sind bereits im Haushalt 1977 enthalten. Die Bereitstellung der übrigen Mittel aus dem Haushalt 1978 bzw. später kann erwartet werden.

Die Beiträge und Gebühren für die Versorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. der Stadtwerke erhoben.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung
der Planung

- a) Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.
- b) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
- Durchführung der Bodenordnung und Errichtung der Erschließungsanlagen.

Aschaffenburg, 10.05.1977
Stadtplanungsamt

Müller

Ergänzung der Begründung vom 10.05.1977

zum

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Seidelstraße, Ringstraße, Hafenbahngelände,
Kirchstraße, Leiderer Stadtweg und Kapellenstraße (Nr. 13/7).

Der o.g. Bebauungsplanentwurf vom 05.03.1975 lag in der Zeit vom 31.05.1977 bis einschließlich 01.07.1977 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich aus.

Die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 18.07.1977 behandelt.

In dieser Sitzung hat der Stadtrat folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vom 05.03.1975 beschlossen:

1. Die Stellplätze an der Westseite des Wendehammers vor den Grundstücken Fl.Nr. 364 und 365 werden teilweise nach Westen verlegt.
2. Der Fußweg zwischen neugeplanter Erschließungsstraße (verlängerte Kapellenstraße) und dem Fußweg entlang der Hafenbahn wird um ca. 20 m nach Westen verlegt. Das östlich angrenzende Mischgebiet wird bis an diesen Fußweg erweitert.
3. Der Abstand der Baugrenze zur neugeplanten Erschließungsstraße (verlängerte Kapellenstraße) auf den Grundstücken Fl.Nr. 365 und 368 wird von bisher 6,50 m auf 5 m verringert.

Diese Änderungen vom 18.07.1977 beeinflussen das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes nicht. Sie stellen lediglich geringfügige Änderungen dar.

Dem Bebauungsplanentwurf vom 05.03.1977 in der Fassung vom 18.07.1977, in den die beschlossenen Änderungen aufgenommen worden sind, hat der Stadtrat in der Sitzung am 18.07.1977 seine Zustimmung erteilt. Gleichzeitig wurde die nochmalige öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gemäß § 2 Abs. 6 i.V. m. § 2 a Abs. 6 BBauG angeordnet.

Aschaffenburg, 25.07.1977
Stadtplanungsamt

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. Müller', written in a cursive style.