

B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung gem. § 13
BBauG vom 21.03.1978 des Bebauungsplanes
für das Gebiet zwischen Brunnengasse,
Main, Fl.Nr. 899, Röntgenstraße, Am Drei-
spitz und der Augasse (Nr. 13/8)

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Brunnengasse, Main, Fl.Nr. 899, Röntgenstraße, Am Dreispitz und der Augasse (Nr. 13/8) vom 06.02.1973 in der Änderung vom 22.11.1973 wurde am 23.01.1976 rechtsverbindlich.

Dieser Bebauungsplan setzt für eine Häuserzeile mit 3 Bauplätzen und 2 Garagenbauplätzen an der Ostseite der Marienbader Straße die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend 3 bzw. zwingend 4 fest. Die Geschoßflächenzahl beträgt dort 1,0 bzw. 1,1.

Auf Anregung von Eigentümern soll die mehrgeschossige Bebauung an der Ostseite der Marienbader Straße heruntergezont werden. Die in diesem Bereich lt. Bebauungsplan vorgesehenen Wohnblocks sollen entfallen. Das Wohngebiet würde dadurch aufgewertet. Der Stadtrat hat diese Anregung aufgegriffen und am 20.02.1978 beschlossen, daß für den Bereich der Fl.Nrn. 1/3 mit 1/8 an der Marienbader Straße die Baugrenzen geringfügig geändert und die Zahl der Vollgeschosse von 4 bzw. 3 auf 1 Geschoß reduziert werden.

Mit Schreiben vom 21.03.1978 wurden die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer gem. § 13 BBauG um Zustimmung zu der beabsichtigten Änderung gebeten. Alle Betroffenen haben sich mit der Änderung einverstanden erklärt.

Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Eine Beteiligung dieser Stellen konnte deshalb entfallen.

Die Änderung vom 21.03.1978 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Konzeption der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Bebauungsplanes bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke ist die Änderung ebenfalls nur von unerheblicher Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Herunterzonung keine Bedenken.

Die Änderung vom 21.03.1978 bringt folgende neuen Festsetzungen:
Bereich östlich der Marienbader Straße zwischen Flurstück-Nr. 1/3 mit 1/6 und Flurstück-Nr. 1/8:

Reines Wohngebiet, 1 Vollgeschoß, Satteldach 30 - 35 Grad, geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,5.

Abschließend wird darauf hingewiesen, daß alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 06.02.1973 in der Änderung vom 22.11.1973 bestehen bleiben. Ebenso haben die Ausführungen in der Begründung vom 12.07.1973 sowie der Nachtragsbegründung vom 25.03.1974 auch weiterhin Gültigkeit.

Aschaffenburg, 13.07.1978
Stadtplanungsamt

