



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach §9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
GR Grundfläche Hauptgebäude
z.B. III
TH Trauthöhe, maximale Obergrenze
FH Firsthöhe, maximale Obergrenze
OK Maximale Oberkante
UG I Untergeschoss zu Wohnzwecken, Zahl der Geschosse als Höchstmaß (siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.3)

Bauweise, Baugrenzen nach §9 (1) Nr. 2 BauGB

0 Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Geltungsbereichsgrenze von sonstigen Bebauungsplänen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Gas

Grünflächen nach §5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach §5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsgebiet HQ 100

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.8 bis I.10)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.11 und I.12)

z.B. PF1/PF2 Einzelne Pflanzungsflächen und Pflanzbindungsflächen

Erhalten: Bäume eingemessen
Erhalten: Bäume nicht eingemessen

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

0°-45° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze
SD Satteldach
WD Walmdach
FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

Höhenlage bei Festsetzungen
OK Höhenfestpunkt 436 132,4655 m ü. NN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bestandshöhe über NN (Normal Null)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

z.B. 1692/3 Flurstücksnummer
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Gebäude
Maßangaben (in Meter)
Geltungsbereichsgrenze von sonstigen Bebauungsplänen
bestehende Mauer
Höhenlinien
Schemasnitt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
I Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5-6 und § 4 Abs. 2-3 BauNVO

I.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §5 16 und 17 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB

I.2 In den Baugebieten sind die zulässigen Gebäudehöhen (First- und Trauthöhe) durch Planeneinschrieb geregelt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, gemessen jeweils in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze bis OK Dachhaut.

I.3 Im Baugebiet WA 1 ist max. ein Untergeschoss zu Wohnzwecken zulässig. Ausnahme: wenn ein weiteres Untergeschoss zu Parkzwecken und für Kellerräume errichtet werden. Bei hängigen Grundstücken dürfen nur zu Wohnzwecken genutzte Untergeschosse aus dem Hang ragen, und zwar mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m (-Oberkante 125,00 m über NN) über der Oberkante natürlichen Gelände (-Oberkante 121,50 m über NN). Weitergehende Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Terrassen für zu Wohnzwecken genutzte Untergeschosse müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

I.4 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen Gebäudeteile, die in ihrer Breite maximal ein Viertel der Breite der an einer Baugrenze anliegenden Gebäudesite des Hauptbaukörpers einnehmen, diese Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 0,75 m überschreiten.

I.5 Im Plangebiet ist je voller 130 m² Baugrundstücksfläche maximal 1 Wohnung zulässig.

Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

I.6 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze, die sich auf den Zufahrten zu Garagen oder Carports befinden, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Tiegaragen, die unterhalb des natürlichen Geländeebenes liegen, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Sie müssen zu den Gebäuden einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80 m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten (vom Dachansatz vertikal gemessen).

Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

I.7 Die im Plan festgesetzten Flächen zur Begründung von Leitungsrechten sind zugunsten des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers dauerhaft zugänglich zu halten. Der Leitungsschutzstreifen ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

I.8 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbau (Stammumfang 12-14cm) anzupflanzen. Die Erhaltung von adäquaten Baumbestand kann entsprechend angerechnet werden, ausnahmsweise auch außerhalb der Pflanzflächen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf Baugrundstücken müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

I.9 Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 und PF 2 sind von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, freizuhalten, zu mindestens 75% versiegelt zu erhalten und flächig zu begrünen. Baumpflanzungen auf Baugrundstücken müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

I.10 Stellplätze, Grundstüczufahrten und -zugänge sind innerhalb der Pflanzungsfläche PF 1 nur bis zur Obergrenze der zulässigen Versiegelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9 zulässig.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

I.11 Die festgesetzten Pflanzbindungsflächen sind von Bauwerken freizuhalten. Ausnahme: wenn Nebenanlagen und Zufahrten zu den Nebenanlagen außerhalb des Überschwemmungsbereiches, die der gärtnerischen Nutzung dienen, in der Pflanzbindungsfläche PF 2 zulässig. Die Nebenanlagen dürfen in der Summe eine Fläche von max. 50 m² je Grundstück überdecken. Nebenanlagen und Zufahrten zu den Nebenanlagen sind nur bis zur Obergrenze der zulässigen Versiegelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9 zulässig.

I.12 In der Pflanzbindungsfläche PF 2 sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm zu erhalten.

I.13 Angleichung von Dächern

I.14 Im Plangebiet müssen Doppelhäuser die gleiche Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen, dies gilt auch für Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchhäuser. Bei geeigneten Aufbauten müssen sie auch annähernd die gleiche Trauf- und Firsthöhe (bis max. 0,50 m Unterschied) haben.

I.15 Dachgauben / Dachaufbauten / Zwerchhäuser

I.16 Dachgauben / Dachaufbauten / Zwerchhäuser

I.17 Die im Plan festgesetzten Flächen zur Begründung von Leitungsrechten sind zugunsten des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers dauerhaft zugänglich zu halten. Der Leitungsschutzstreifen ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

I.18 Gestaltung von Stellplätzen und Tiegaragen

Öffene Stellplätze dürfen nur teilversiegelt werden.

Dachflächen von Tiegaragen sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm und einer wasserspeichernden Schicht von mind. 10 cm zu überdecken und niveaugleich an das anstehende Gelände anzuschließen. Die Vegetationsflächen auf der Tiegarage sind mit Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.

I.19 Abstandslinien

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

III Hinweise

III.1 Begrenzung von Lärmimmissionen

Für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind vor allem bei der zur Oberbrücke zugewandten Seite technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (November 1989) zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das erforderliche relevante Schalldämmmaß R_w res ist der Tabelle 8, Zeile 2 und Spalte 4 für Außenbauteile (R_w res von 30 dB), DIN 4209, Zeile 2 und Spalte 4 für Außenbauteile zu entnehmen.

III.2 Dachneigung

III.3 Angleichung von Dächern

III.4 Dachneigung / Dachaufbauten / Zwerchhäuser

III.5 Dachüberstände

Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 20° dürfen am Ortsgang maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,75 m betragen.

III.6 Vorgärten

Vorgärten (= Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Befestigung der Vorgartenfläche ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mindestens 75% der Vorgartenflächen müssen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben. Überdachungen von Stellplätzen und Zufahrten sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

III.7 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Einfriedigungen sind als Hecke, aus Schmiedeeisern oder aus Holz zu errichten. Geschlossene Einfriedigungen und Einfriedigungen aus Drahtkonstruktionen sind im Vorgartenbereich nur in Kombination mit einer vorgepflanzten lebenden Hecke zulässig.

III.8 Gestaltung von Stellplätzen und Tiegaragen

Öffene Stellplätze dürfen nur teilversiegelt werden.

Dachflächen von Tiegaragen sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm und einer wasserspeichernden Schicht von mind. 10 cm zu überdecken und niveaugleich an das anstehende Gelände anzuschließen. Die Vegetationsflächen auf der Tiegarage sind mit Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.

III.9 Abstandslinien

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

III.10 Abstandslinien

III.11 Begrenzung von Lärmimmissionen

Für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind vor allem bei der zur Oberbrücke zugewandten Seite technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (November 1989) zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das erforderliche relevante Schalldämmmaß R_w res ist der Tabelle 8, Zeile 2 und Spalte 4 für Außenbauteile (R_w res von 30 dB), DIN 4209, Zeile 2 und Spalte 4 für Außenbauteile zu entnehmen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Hörschwellen in Wohnungen und Sanitärräumen (dB(A))	Bezugsräume in Wohnungen und Sanitärräumen (dB(A))	Raumarten	Büroarten und öffentliche Räume
1	I	bis 55	35	30	30
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	>80	60	55	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

III.2 Pflanzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen "PF" festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Neubaumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen. Die nicht überschränkten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und vorzugsweise mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Hecken oder Obstbäumen zu bepflanzen. Nutzungsflächen sind zulässig.

III.3 Umgang mit Funden von Bodendenkmälern

Im Plangebiet auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgedeckte Gegenstände und Funde von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

III.4 Überschwemmungsgebiet

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach räumlich innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. des Abflussbereiches des Mains. Da die Überschwemmungsgrenze bis an die Baugrenze heranreicht, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Öffnungen geplanter Gebäude bzw. Gebäudeteile ca. 50 cm über dem maßgeblichen Wasserstand des Mains bei HQ 100 anzuordnen.

Das Überschwemmungsgebiet des Mains ist von baulichen Anlagen, Mauern, Lagerungen, Auffüllungen sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Auf die Bestimmungen des §78 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - wird verwiesen.

III.5 Grundstücksentwässerung

Das Baugebiet WA2 entwässert direkt in den Hauptsammler Main. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen der Bestandsbebauung und bei Neubauten ist die zukünftige Grundstücksentwässerung so vorzusehen, dass anfallendes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird. Nur das anfallende Schmutzwasser darf dann noch in den Mainsmischer eingeleitet werden. Die öffentliche Abwasserleitung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Näheres ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Rechtsgrundlagen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) 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-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 07.07.2011
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 25.05.2010 in der Zeit vom 05.07.2010 bis 26.07.2010 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 03.01.2011 wurde mit Begründungsentwurf vom 03.01.2011 in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2011 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 03.01.2011 mit Begründungsentwurf vom 03.01.2011 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 29.04.2011.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 27.06.2011 den Bebauungsplan vom 23.05.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 23.05.2011 gebilligt.

Aschaffenburg, 07.07.2011
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

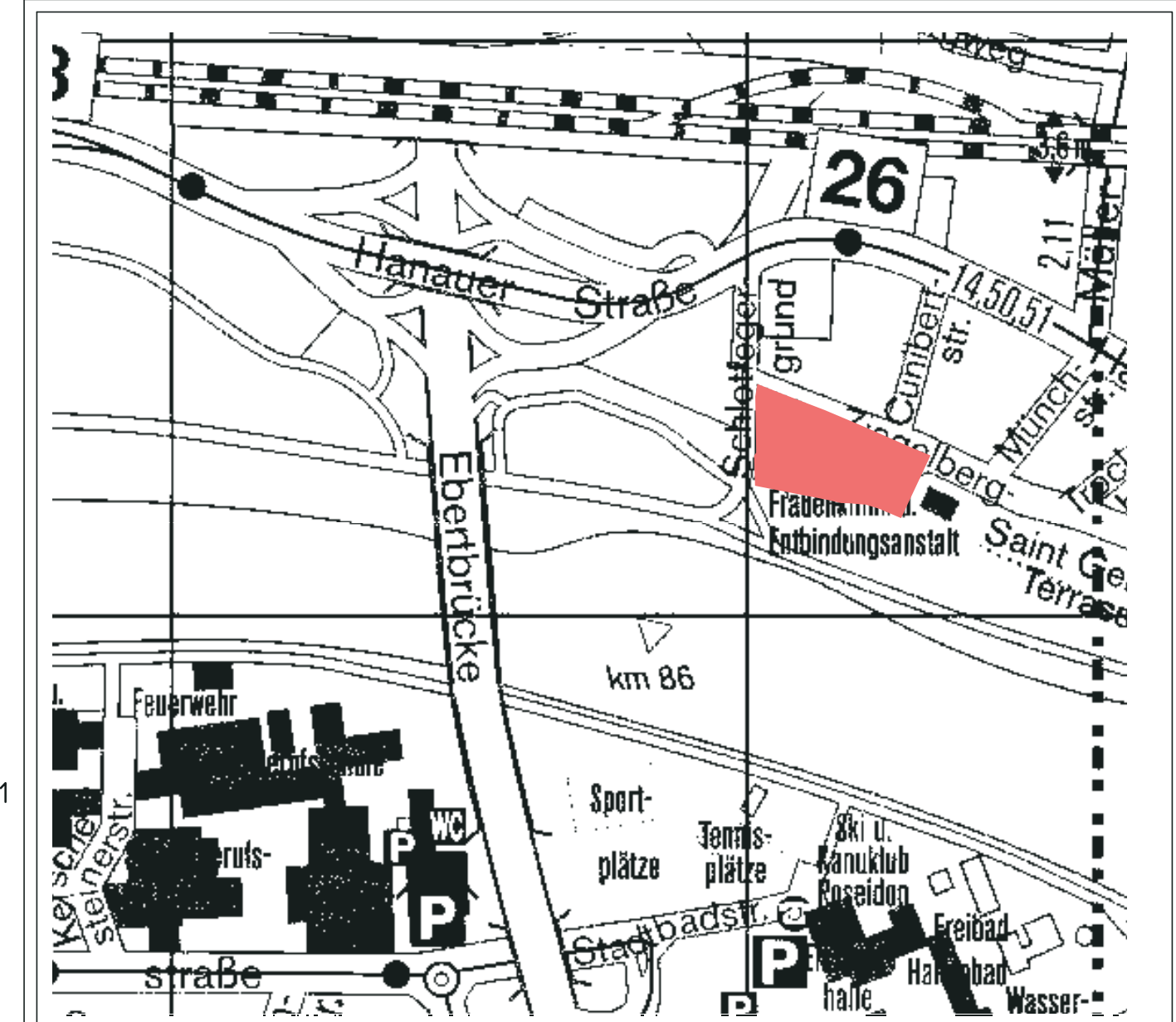
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 08. Juli 2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 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, 08. Juli 2011
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan "Schloßfegergrund" zwischen Schloßfegergrund, Ziegelbergstraße und südliche Grenze der Flurstücke 1693, 1696/5, 1695 und 1696/2 und westlicher Grenze des Flurstücks 1696/4

Referat für Stadtentwicklung Stadtplanungsamt

Kellner KleinerÜtschkamp

Sachbearbeiter Datum Geändert Maßstab B-Plan

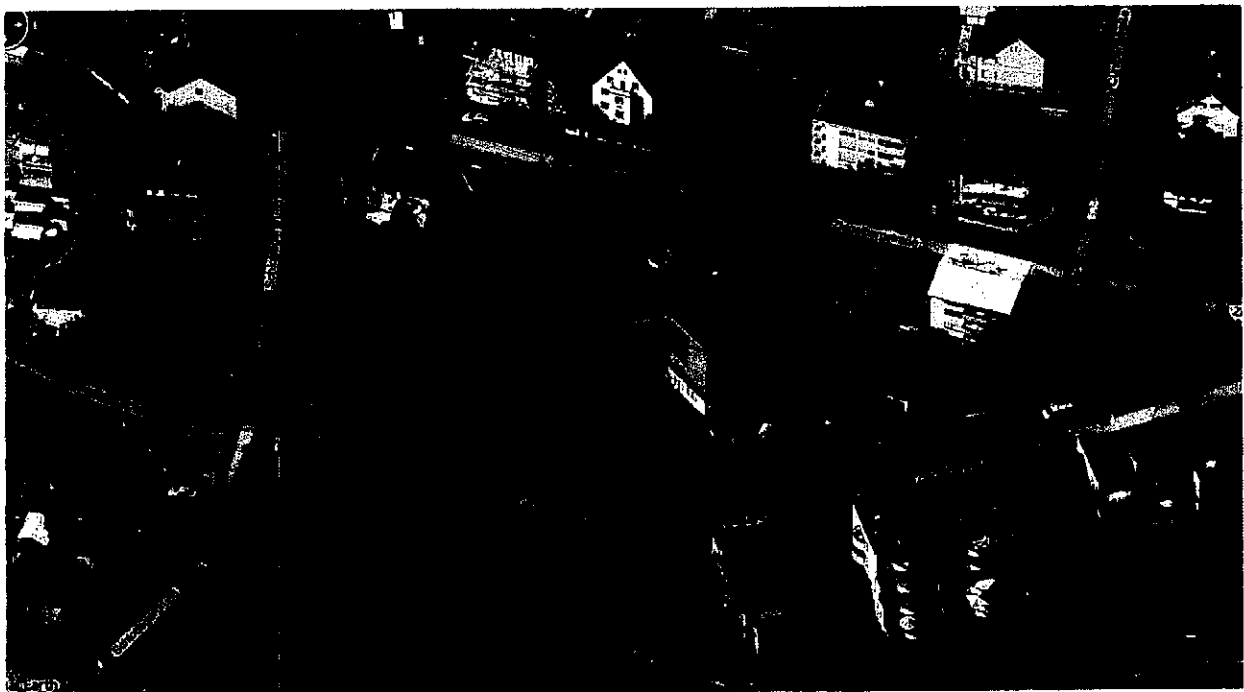
Eichhorn/Ling 15.12.2008 30.03.2010/25.05.2010/20.09.2010/03.01.2011 1:500 15/6

H/B = 59% / 2070 (123m²) A1/Plan 2011

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 / 6

„SCHLOTTEGERGRUND“

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
SCHLOTTEGERGRUND, ZIEGELBERGSTRASSE,
SÜDLICHER GRENZE DER FLURSTÜCKE 1652/3,
1693, 1695, 1696/2 UND 1696/5 UND WESTLICHER
GRENZE DES FLURSTÜCKS 1696/4**



BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg

23.05.2011

Referat 7 - Stadtplanungsamt

Entwurfsstand: Satzung+In-Kraft-Treten

INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	3
I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	3
I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen	7
II.1.1 Flächennutzungsplan	7
II.1.2 Aktuelles Planungsrecht	7
II.2 Informelle Planungsgrundlagen	7
II.2.1 Landschaftsplan	7
III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	8
III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	8
III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
III.1.2 Bauweise und Stadtgestalt	8
III.2 Freiraum und Grünflächen	9
III.3 Verkehrserschließung	11
III.4 Technische Infrastruktur	13
III.5 Altlasten	14
III.6 Immissionen	14
III.7 Eigentumsverhältnisse	14
III.8 Überschwemmungsgebiet des Mains	14
IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION	16
IV.1 Der aktuelle Bebauungsplan	16
IV.1.1 Städtebauliches Grundgerüst	16
IV.1.2 Verkehrserschließung	16
IV.1.3 Grünflächen und Bepflanzungen	16
V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	19
V.1.1 Art der baulichen Nutzung	19
V.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
V.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	19
V.1.4 Begrenzung der Zahl der Wohnungen	20
V.1.5 Stellplätze und Garagen	20
V.1.6 Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten	20
V.1.7 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –	22
V.3 Hinweise	23

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Anlass der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war ein Antrag des Stadtrats Johannes Büttner (KI – Kommunale Initiative) zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Ziegelbergstraße und östlich des Schlotfegergrunds bis zur Frauenklinik in Höhe Münchstraße. Der betreffende Bereich zählt zum „Pompejanumsviertel“ und ist Teil des besiedelten Stadtgebiets. Gleichwohl gibt es einige bisher baulich nicht oder relativ gering ausgenutzte Grundstücke, für die infolge der Lagegunst des Gebiets zukünftig eine bauliche Entwicklung zu erwarten und grundsätzlich zu begrüßen ist. Trotz der Lage in einem bereits besiedelten Gebiet ist aber der bauliche Rahmen für ein „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ und somit für die Zulässigkeit neuer Gebäude und Nutzungen nicht ganz problemlos festzustellen.

Zur Steuerung zukünftiger Bauvorhaben ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zur Konkretisierung städtebaulicher Zielstellungen für die Gebietsentwicklung, der planungsrechtlichen Klarstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke und der umfassenden Würdigung unterschiedlicher Belange und Interessen im Planungsverfahren notwendig.

In diesem Zusammenhang hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg in der Sitzung am 02.03.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplanes i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet "Schlotfegergrund" zwischen Schlotfegergrund, Ziegelbergstraße, südlicher Grenze der Flurstücke 1652/3, 1693, 1695, 1696/2 und 1696/5 und westlicher Grenze des Flurstücks 1696/4 (Nr. 15/6) beschlossen.

Es finden die Vorschriften des Bebauungsplanes für die Innenentwicklung nach § 13a BauGB Anwendung. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind topographisch geprägt durch die Nahtstelle zwischen dem Plateau des „Ziegelbergs“ und den Hangabbrüchen zu den Mainauen. Entlang der Ziegelbergstraße (insbesondere Nordseite) bis zur Münchstraße prägt eine dreigeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung das Ortsbild. Lediglich die Ziegelbergstraße 24, die ca. 22m von der Straße entfernt liegt, unterbricht diese straßenbegleitende Bebauung.

Eingestreut finden sich Nutzungen aus der Gesundheitsbranche – zu nennen ist vor allen Dingen die Frauenklinik –, die sich aber in den vorherrschenden Wohncharakter des Ortsteils einfügen. Zur Hanauer Straße hin sind zunehmend auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die nicht zuletzt wegen der hohen Verkehrsbelastung der Hanauer Straße einen Wandel zum Mischgebiet bewirken – in der Ziegelbergstraße selbst ist dies aber kaum spürbar.

Die Entstehung der Baukörper entlang der Ziegelbergstraße reicht von der Gründerzeit bis zur Neuzeit und präsentiert somit einen Stilmix von historisierenden Gründerzeitvillen, Gebäuden mit steilem Dach aus der Vorkriegszeit, Bungalows, experimentellen Baukörpern der 60er Jahre, rein funktional gestalteten Gebäuden der 70er und 80er Jahre bis zu teils verspielten und postmodern dekorierten Häusern jüngeren Datums. Da in der großen Mehrzahl der Fälle jedoch die überbaute Grundfläche, die bauliche Höhe, die Kubatur, die Bauweise (Einzelhäuser) und die Stellung der einzelnen Gebäude nicht extrem differieren, ergibt sich insgesamt ein relativ ausgewogenes Gesamtbild. Am ehesten hiervon weicht einerseits die zum Main orientierte Bebauung ab, die durch Terrassierung den Hang hinab vom Main her voluminös erscheint, und andererseits das Bungalowgrundstück am westlichen Ende der Ziegelbergstraße, das durch seine Niedergeschossigkeit und den relativ hohen Freiflächenanteil augenscheinlich weniger verdichtet ist als der Rest des Quartiers.

Markant für das Gebiet ist der schluchtartige Charakter des „Schlotfegergrund“, der eine deutliche Trennung zwischen der östlich gelegenen Besiedlung entlang der „Ziegelbergstraße“ und den Baugrundstücken im Westen bewirkt und von der Hanauer Straße direkt in die Mainaue und zu den hier befindlichen Kleingartenanlagen führt. Der Schlotfegergrund hat aufgrund des Höhenunterschieds keine Verbindung zum direkt benachbarten Hauptast der Ziegelbergstraße und somit auch fast keine Erschließungsfunktion für die dort anliegenden Grundstücke.

Lediglich das Bauvorhaben Ziegelbergstraße 15, dass am westlichen Ende der Ziegelbergstraße liegt und am Schlotfegergrund angrenzt, wird durch seine besondere Lage sowohl durch die am Schlotfegergrund liegende Tiefgarageneinfahrt als auch von der Ziegelbergstraße erschlossen.

Bemerkenswert und ortsbildprägend ist auch der ausgeprägte Gehölzbestand beidseits des Fußweges, der vom südlichen Ast der Ziegelbergstraße steil hinab zum Schlotfegergrund führt.

Die Gebiete nördlich der Ziegelbergstraße und westlich des Schlotfegergrundes sind mit qualifizierten Bebauungsplänen belegt (Bebauungspläne Nr. 15/4 und 15/3). Die unmittelbar nördlich an der Ziegelbergstraße angrenzenden Grundstücke sind hierbei als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zulässigen drei Vollgeschossen und einer Baufenstertiefe von 20 m festgesetzt. Zulässig sind hier Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Das Gebiet westlich des Schlotfegergrundes hingegen ist „Mischgebiet“ (MI) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei maximal zulässigen drei Vollgeschossen, das Baufenster ist hier sehr großzügig bemessen und überspannt das gesamte Quartier bis zur Hanauer Straße – (auch) hierdurch wird deutlich, dass dieses Gebiet eine andere Charakteristik aufweist als die Bebauung entlang der Ziegelbergstraße.

Das Gelände südlich der Ziegelbergstraße zählt grundsätzlich zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB, dessen äußere Begrenzungen einerseits durch die südliche Bauflucht der Anwesen Ziegelbergstraße 5, 7, 17, 19+21 und andererseits durch die ausgeprägte Hangkante oberhalb des steilen Fußwegs und des Schlotfegergrundes definiert werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 1652/3, ein Großteil der Grundstücke Fl.Nrn. 1692/4, 1693 sowie die ausgedehnten Flächen der Mainaue und der Kleingartenanlage liegen nicht im Bebauungszusammenhang und sind als „Außenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB einzustufen und aktuell kein Bauland.

Zudem rückt die Überschwemmungsgrenze des Mains relativ nah an das Anwesen Ziegelbergstraße 17 heran und tangiert bereits die Grundstücke Fl.Nr. 1693 und 1652/3: Die im Überschwemmungsgebiet liegenden Grundstücksteile sind grundsätzlich kein Bauland.

Wesentliche Ziele und Inhalte des geänderten Bebauungsplanes:

Basierend auf dem Bebauungsplanentwurf und der eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung verfolgt der in Teilen geänderte Bebauungsplan vom 23.05.2011 folgende wesentliche Planungsziele:

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit Ausschluss einzelner Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) festgelegt.

Maß der baulichen Nutzung:

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das maximale Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt. Es wird eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche (GR) der Hauptbaukörper von max. 330 m² sowie der Gebäudelänge von max. 22m und der Gebäudetiefe von max. 15m im Baugebiet WA 1 und max. 18m im Baugebiet WA 2 bestimmt werden, die sich damit an dem Bauvorhaben Ziegelbergstraße 15 und an der Bestandsbebauung Ziegelbergstraße 7 orientieren. Des Weiteren werden die Trauf- und Firsthöhen im Baugebiet WA 1 im vorderen Baufenster auf max. 9m bzw. 11,50m und im hinteren Baufenster auf max. 6,50m bzw. 9m im Bebauungsplanentwurf begrenzt. Weiterhin wird die Dachneigung auf 0° - 45° begrenzt. Damit wird geregelt, dass sich zukünftige Bebauungen in die bauliche Silhouette der näheren Umgebung einfügen. Im Baugebiet WA 2 sind die Trauf- und Firsthöhen auf max. 10m bzw. 13m begrenzt. Bei Flachdachbauten wird die OK Attika auf max. 10m in allen Baugebieten begrenzt. Im Plangebiet soll je voller 130m² Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung bestimmt werden. Die o. g. Festsetzungen orientieren sich somit an der umliegenden Bebauung.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf max. drei Vollgeschosse betragen. Damit orientieren sich die Festsetzungen am Bestand der umliegenden Bebauung und dem Bauvorhaben Ziegelbergstraße 15.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nehmen auf die vorhandene Topographie Rücksicht und greifen nicht zu sehr in die steilen Hanglagen zum Schlotfegergrund im Westen und zum Fußweg bzw. zur Mainaue im Süden ein – die im Gelände deutlich ausgeprägte Hangkante bildet die maximale Grenze der oberirdisch sichtbaren Bebauung. Bei hängigen Grundstücken dürfen nur zu Wohnzwecken genutzte Untergeschosse aus dem Hang ragen, und zwar mit einer sichtbaren Wandhöhe von max. 3,50m (= Oberkante 125.00 ü. NN) ü. Oberkante natürliches Gelände (= Oberkante

121,50 ü. NN). Weitergehende Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Terrassen für zu Wohnzwecken genutzte Untergeschosse müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Damit wird geregelt, dass die hinter den überbaubaren Grundstücksflächen liegenden, ortsbildprägenden Hangflächen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben.

Im Umgriff des weitläufigen Anwesens Ziegelbergstraße 11 (Fl.Nr. 1692/1 und 1692/3) ist in Anlehnung an den Gebäudebestand zusätzlich eine Bebauung in zweiter Reihe im hinteren Grundstücksteil (bis zu ca. 45 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) möglich. In diesem Baufeld in zweiter Reihe wird das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 3-10m zur Ziegelbergstraße bzw. zum südlichen Ast der Ziegelbergstraße und einen Abstand von 3m zur privaten Grünfläche vorschreiben. Entlang des Hauptastes der Ziegelbergstraße (gegenüber Ziegelbergstraße 22, 24, 26, 28, Cunibertstraße 11, 14) sollen neue Baukörper unter Freihaltung eines mindestens 4m breiten Vorgartenstreifens vornehmlich straßenbegleitend zur Ziegelbergstraße errichtet werden.

Die südwestlichen Baugrenzen auf der Fl.Nr. 1692/1 reichen zwecks besserer Ausnutzung der Baugrundstücke geringfügig nach Südwesten in das Flurstück 1692/4 hinein. So liegt die Baugrenze der zweigeschossigen Bebauung an der natürlichen Hangkante und die Baugrenze des möglichen Untergeschosses ca. 5 m im Hangbereich.

Als Kompensationsmaßnahme für den Hangeingriff bleibt die Baugrenze der Fl.Nr. 1692/3 der zweigeschossigen Bebauung hinter der natürlichen Hangkante zurück.

Die Größe der Hangeingriffsfläche ist nahezu identisch mit der Größe der Kompensationsfläche für den Hangeingriff.

Stellplätze und Garagen:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze, die sich auf den Zufahrten zu Garagen oder Carports befinden, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die begrünten Vorgartenflächen (PF 1) als Rasenfläche weitestgehend unversiegelt erhalten bleiben.

Dadurch wird gewährleistet, dass sich bei zukünftigen Bauvorhaben die Gestaltungen der Vorgärten weitestgehend an die Vorgartengestaltung der Umgebung anpassen und sich somit ein relativ ausgewogenes Gesamtbild ergibt.

Weiterhin dürfen Tiefgaragen, die unterhalb des natürlichen Geländeniveaus liegen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten:

Das Plangebiet ist vollständig mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Die Leitungen und Kanäle verlaufen innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, weisen in Teilabschnitten allerdings relativ geringe Abstände zu benachbarten Grundstücksgrenzen auf, so dass sich potentielle Schutzstreifen von Leitungstrassen auch auf die angrenzenden Grundstücke erstrecken.

Im Einzelnen bedürfen folgende Leitungen aufgrund eines erforderlichen Schutzstreifens im Bebauungsplan besondere Berücksichtigung:

Schutzstreifen der Gasleitungen DN 150 und der Wasserleitungen DN 100 der Aschaffenburgischen VersorgungsgmbH (AVG) entlang der Flurstücke 1692/5 und 1692 in der Ziegelbergstraße.

Schutzstreifen der Gasleitungen DN 200 und der Wasserleitungen DN 500 der Aschaffenburgischen VersorgungsgmbH (AVG) entlang der Flurstücke 1692/2 und 1692/4 im Schlotfegergrund.

Die von den jeweiligen Leitungsschutzstreifen berührten Baugebietsflächen sind als „Flächen zur Begründung von Leitungsrechten“ festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden Leitungen für Wasser, Gas, Strom und Abwasser sind diese Flächen zugunsten des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers dauerhaft zugänglich zu halten.

Der Leitungsschutzstreifen ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Das Plangebiet erhält eine Randeingrünung (Pflanzstreifen mit Breiten zwischen 3m und 10m) mit Pflanzgeboten.

Verbliebene größere Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die als erhaltenswert geltenden Bäume werden im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Weiterhin müssen Baumpflanzungen auf Baugrundstücken zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 und PF 2 sind von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, freizuhalten, zu mindestens 75% unversiegelt zu erhalten und flächig zu begrünen.

Dadurch wird gewährleistet, dass zum einen die begrünten Vorgartenflächen (PF 1) als Rasenfläche weitestgehend unversiegelt erhalten bleiben und sich damit in den Kanon der bestehenden Vorgärten der Umgebung anpassen und sich somit ein relativ ausgewogenes Gesamtbild ergibt.

Zum anderen wird dadurch der ortsbildprägende, ausgeprägte Gehölzbestand beidseits des Fußweges, der vom südlichen Ast der Ziegelbergstraße steil hinab zum Schlotfegergrund führt und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Grenze des Überschwemmungsgebietes reicht (PF 2), gesichert.

Die festgesetzten Pflanzbindungsflächen sind von Bauwerken freizuhalten. Da das Überschwemmungsgebiet in die Pflanzbindungsflächen reicht, wird die dort ausnahmsweise Zulässigkeit dahingehend beschränkt, dass ausnahmsweise Nebenanlagen und Zufahrten zu den Nebenanlagen außerhalb des Überschwemmungsbereiches, die der gärtnerischen Nutzung dienen, in der Pflanzbindungsfläche PF 2 zulässig sind. Die Nebenanlagen dürfen in der Summe eine Fläche von max. 50 m² je Grundstück überdecken. Nebenanlagen und Zufahrten zu den Nebenanlagen sind nur bis zur Obergrenze der zulässigen Versiegelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.9 zulässig.

Weitere Änderungen und Ergänzungen der Ziele und Inhalte:

Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Zusatz „(siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.8 – I.10)“

Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung der Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Zusatz „(siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.11 und I.12)“

Änderung der textlichen Festsetzung Nr. I.8 durch Verzicht auf die Präzisierung „vorzugsweise innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen“

Ergänzung des Hinweises Nr. III.5 Grundstücksentwässerung: „Das Baugebiet WA 2 entwässert direkt in den Hauptsammler des Main. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen der Bestandsbebauung und bei Neubauten ist die zukünftige Grundstücksentwässerung so vorzusehen, dass anfallendes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird. Nur das anfallende Schmutzwasser darf dann noch in den Mainsammler eingeleitet werden. Näheres ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.“

Redaktionelle Ergänzungen inhaltlicher Erläuterungen in den zeichnerischen Festsetzungen und einzelne Korrekturen von Schreib-, Grammatik- und Bezeichnungsfehlern sowie Präzisierungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15/6 überdeckt das Gebiet zwischen der Ziegelbergstraße, dem Schlotfegergrund, der südlichen Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 1652/3, 1693, 1695, 1696/2 und 1696/5 und der westlichen Grenze des Flurstücks 1696/4 (Frauenklinik). Für die Anwesen Ziegelbergstraße 7, 17, 19 und 21 besteht zwar kein dringendes städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, weil diese Grundstücke baulich nahezu vollständig ausgenutzt sind und nur begrenzten Spielraum für Erweiterungen oder Aufstockungen bieten. Zwecks Festschreibung des Bestands und dauerhafter Stabilisierung der Situation werden jedoch die Hanggrundstücke Ziegelbergstraße 7, 17, 19 und 21 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15/6 zählen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1633 (tlw.), 1652/3, 1652/4, 1652/22, 1692, 1692/1, 1692/2, 1692/3, 1692/4, 1692/5, 1693, 1695, 1696/2, 1696/5 und 1706/4 (tlw.).

II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und ist aus diesem entwickelt.

II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Beim Bebauungsplan Nr. 15/6 „Schlotfegergrund“ handelt es sich aufgrund der ausschließlichen Bestandsüberplanung eines im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets und auch aufgrund der geringen Größenordnung der überbaubaren Flächen von weniger als 20.000qm um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Auf die Erstellung des für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht notwendigen „Umweltberichts“ nach § 2a Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden – gleichwohl sind Belange von Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung entsprechend zu würdigen.

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der im „Innenbereich“ keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als Baugebietsfläche (Wohnbaufläche) dar. Der Bebauungsplan steht mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und der dargestellten Regelung zum Hochwasserschutz und Hochwasserabfluss im Einklang mit dem Landschaftsplan.

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen (Stadt Aschaffenburg) befinden sich sämtliche Grundstücke des Plangebietes in Privateigentum.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet und in der näheren Umgebung entlang der nördlichen Ziegelbergstraße ist gekennzeichnet durch einen Mix von einem relativ geringen bis relativ hohen Versiegelungsgrad bei unterschiedlich intensiver baulicher Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet und in der näheren Umgebung ist in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Haus-Nr.	Fl.St.	Grdst. Fläche	Grundfläche	GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse
Ziegelbergstr.						
7	1696/2	1.284	297	0,23	0,64	3
9	1692	1.033	129	0,12	0,37	3
11	1692/1	1.587	265	0,17	0,17	1
15	1692/2	863	331	0,38	0,79	3
17	1693	1.069	184	0,17	0,52	2+D
19	1696/5	615	144	0,23	0,70	2+D
21	1695	802	219	0,27	0,82	2+D
22	1690/7	502	165	0,33	0,99	3
24	1690/5	1.132	125	0,11	0,33	3
26	1690/6	621	107	0,17	0,52	2+D
28	1690	882	179	0,20	0,61	2+D
Cunibertstr.						
11	1707/7	548	157	0,29	0,86	2+D
14	1690/4	462	158	0,34	1,03	2+D

Die Gebäude am südlichen Teil der Ziegelbergstraße (Haus-Nr. 7, 17, 19, 21) haben außerdem auf der Talseite zum Main (Südseite) 1-2 sichtbare Untergeschosse, das Gebäude Haus-Nr. 15 hat auf der Talseite zum Main (Südseite) 1 sichtbares Untergeschoss.

III.1.2 Bauweise und Stadtgestalt

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind topographisch geprägt durch die Nahtstelle zwischen dem Plateau des „Ziegelbergs“ und den Hangabbrüchen zu den Mainauen. Entlang der Ziegelbergstraße (insbesondere Nordseite) bis zur Münchstraße prägt eine dreigeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung das Ortsbild. Lediglich die Ziegelbergstraße 24, die ca. 22m von der Straße entfernt liegt, unterbricht diese straßenbegleitende Bebauung.

Eingestreut finden sich Nutzungen aus der Gesundheitsbranche – zu nennen ist vor allen Dingen die Frauenklinik –, die sich aber in den vorherrschenden Wohncharakter des Ortsteils einfügen. Zur Hanauer Straße hin sind zunehmend auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die nicht zuletzt wegen der hohen Verkehrsbelastung der Hanauer Straße einen Wandel zum Mischgebiet bewirken – in der Ziegelbergstraße selbst ist dies aber kaum spürbar.

Die Entstehung der Baukörper entlang der Ziegelbergstraße reicht von der Gründerzeit bis zur Neuzeit und präsentiert somit einen Stilmix von historisierenden Gründerzeitvillen, Gebäuden mit steilem Dach aus der Vorkriegszeit, Bungalows, experimentellen Baukörpern der 60er Jahre, rein funktional gestalteten Gebäuden der 70er und 80er Jahre bis zu teils verspielten und postmodern dekorierten Häusern jüngerer Datums. Da in der großen Mehrzahl der Fälle jedoch die überbaute Grundfläche, die bauliche Höhe, die Kubatur, die Bauweise (Einzelhäuser) und die Stellung der einzelnen Gebäude nicht extrem differieren, ergibt sich insgesamt ein relativ ausgewogenes Gesamtbild. Am ehesten hiervon weicht einerseits die zum Main orientierte Bebauung ab, die durch Terrassierung den Hang hinab vom Main her voluminös erscheint, und andererseits die Bungalowgrundstücke am westlichen Ende der

Ziegelbergstraße, die durch ihre Niedergeschossigkeit und den relativ hohen Freiflächenanteil augenscheinlich weniger verdichtet sind als der Rest des Quartiers.

Markant für das Gebiet ist der schluchtartige Charakter des „Schlotfegergrund“, der eine deutliche Trennung zwischen der östlich gelegenen Besiedlung entlang der „Ziegelbergstraße“ und den Baugrundstücken im Westen bewirkt und von der Hanauer Straße direkt in die Mainau und zu den hier befindlichen Kleingartenanlagen führt. Der Schlotfegergrund hat aufgrund des Höhenunterschieds keine Verbindung zum direkt benachbarten Hauptast der Ziegelbergstraße und somit auch fast keine Erschließungsfunktion für die dort anliegenden Grundstücke.

Lediglich das Bauvorhaben Ziegelbergstraße 15, dass am westlichen Ende der Ziegelbergstraße liegt und am Schlotfegergrund angrenzt, wird durch seine besondere Lage sowohl durch die am Schlotfegergrund liegende Tiefgarageneinfahrt als auch von der Ziegelbergstraße erschlossen.

Bemerkenswert und ortsbildprägend ist auch der ausgeprägte Gehölzbestand beidseits des Fußweges, der vom südlichen Ast der Ziegelbergstraße steil hinab zum Schlotfegergrund führt.

III.2 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet verfügt über große öffentliche Freiräume sowie landschaftsbildprägende und ökologisch wertvolle Grünflächen.

Bemerkenswert und ortsbildprägend ist auch der ausgeprägte Gehölzbestand beidseits des Fußweges, der vom südlichen Ast der Ziegelbergstraße steil hinab zum Schlotfegergrund führt. Die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen haben somit eine bedeutungsvolle Wirkung für das Erscheinungsbild des Plangebiets.

Des weiteren befinden sich mehrere, landschaftsbildprägende und ökologisch wertvolle Einzelbäume auf den öffentlichen und privaten Grünflächen.

So stehen auf der Grünfläche entlang des Fußweges ein Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und ein Walnussbaum (*Juglans regia*), 1 Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*) auf dem Flurstück 1692 sowie Säulen-Pappeln (*Populus nigra italica*) auf den Flurstücken 1692/1 und 1692/3. Auf dem Flurstück 1652/3 befinden sich ein Walnussbaum (*Juglans regia*) und ein Kirschbaum (*Prunus*), auf dem Flurstück 1693 befindet sich eine Libanon-Zeder.

Die oben genannten Bäume sind als erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Abbildungen 1-3: Erhaltenswerte Bäume in der Ziegelbergstraße



Säulen-Pappeln Fl.Nr.1692_1, 1692_3



1.Blauglockenbaum Fl.Nr.1692



2.Blauglockenbaum Fl.Nr.1692

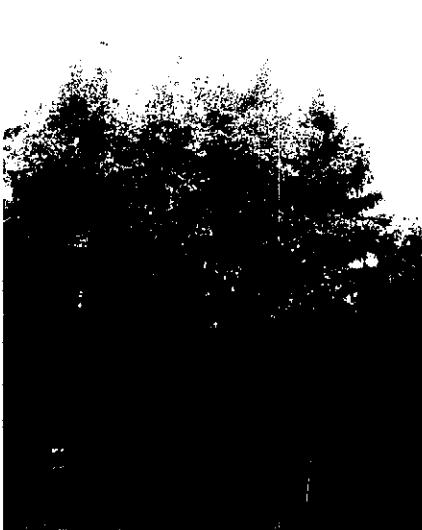
Abbildungen 4-7: Erhaltenswerte Bäume entlang des Fußweges in den öffentlichen Grünflächen



Götterbaum öffentl. Grünfläche Fl.Nr.1692_4



Walnuss öffentl. Grünfläche Fl.Nr.1692_4



Walnuss öffentl. Grünfläche Fl.Nr.1652_3



Kirsche öffentl. Grünfläche Fl.Nr.1652_3

Abbildung 8: Erhaltenswerter Baum in der privaten Grünfläche der Fl.Nr. 1693



Libanon-Zeder Fl.Nr.1693

III.3 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die beiden Äste der Ziegelbergstraße. Der Schlotfegergrund hat aufgrund des Höhenunterschieds keine Verbindung zum direkt benachbarten Hauptast der Ziegelbergstraße und somit auch fast keine Erschließungsfunktion für die dort anliegenden Grundstücke. Lediglich das Bauvorhaben Ziegelbergstraße 15 wird durch die am Schlotfegergrund liegende Tiefgarageneinfahrt vom Schlotfegergrund und der Ziegelbergstraße erschlossen und hat somit eine untergeordnete Erschließungsfunktion. Der Fußweg zwischen Ziegelbergstraße und Schlotfegergrund wird dem motorisierten Verkehr dauerhaft entzogen.

Abbildungen 9+10: Südlicher Ausläufer der Ziegelbergstraße

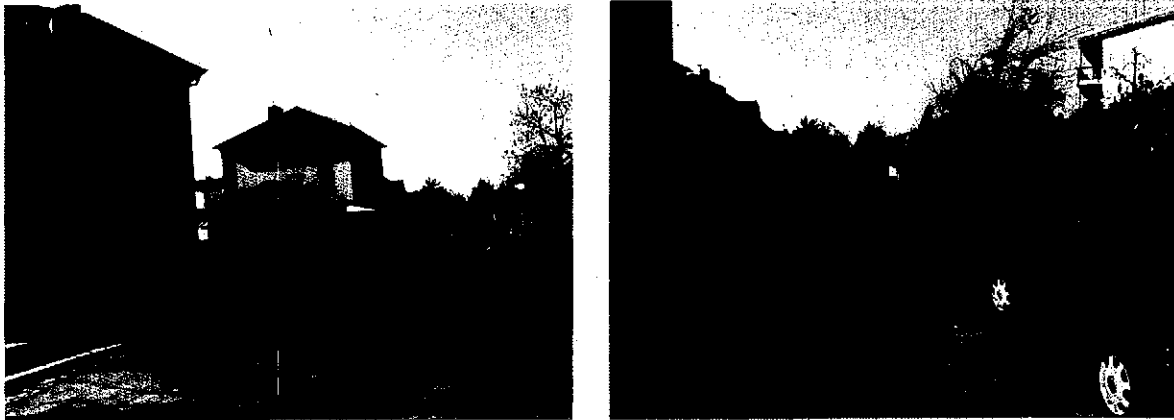
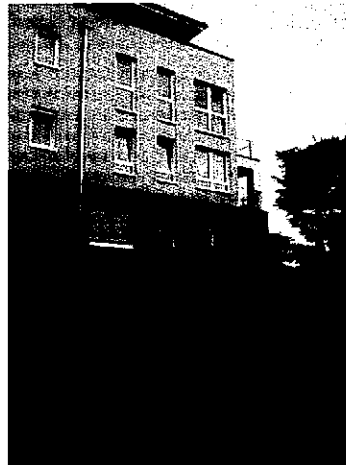


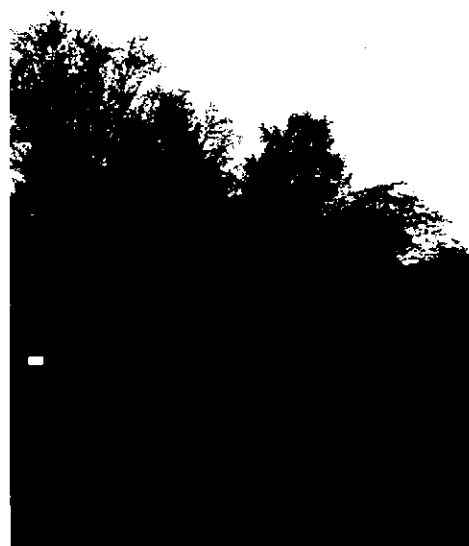
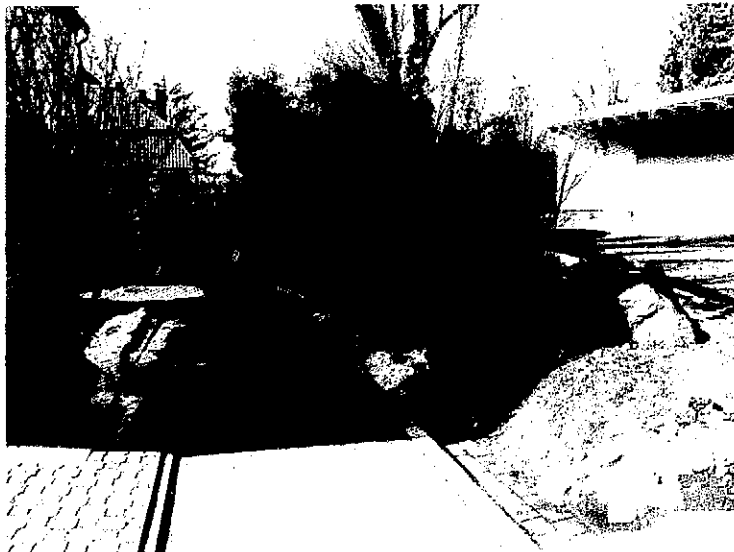
Abbildung 11: Ziegelbergstraße 15: Tiefgarageneinfahrt vom Schlotfegergrund

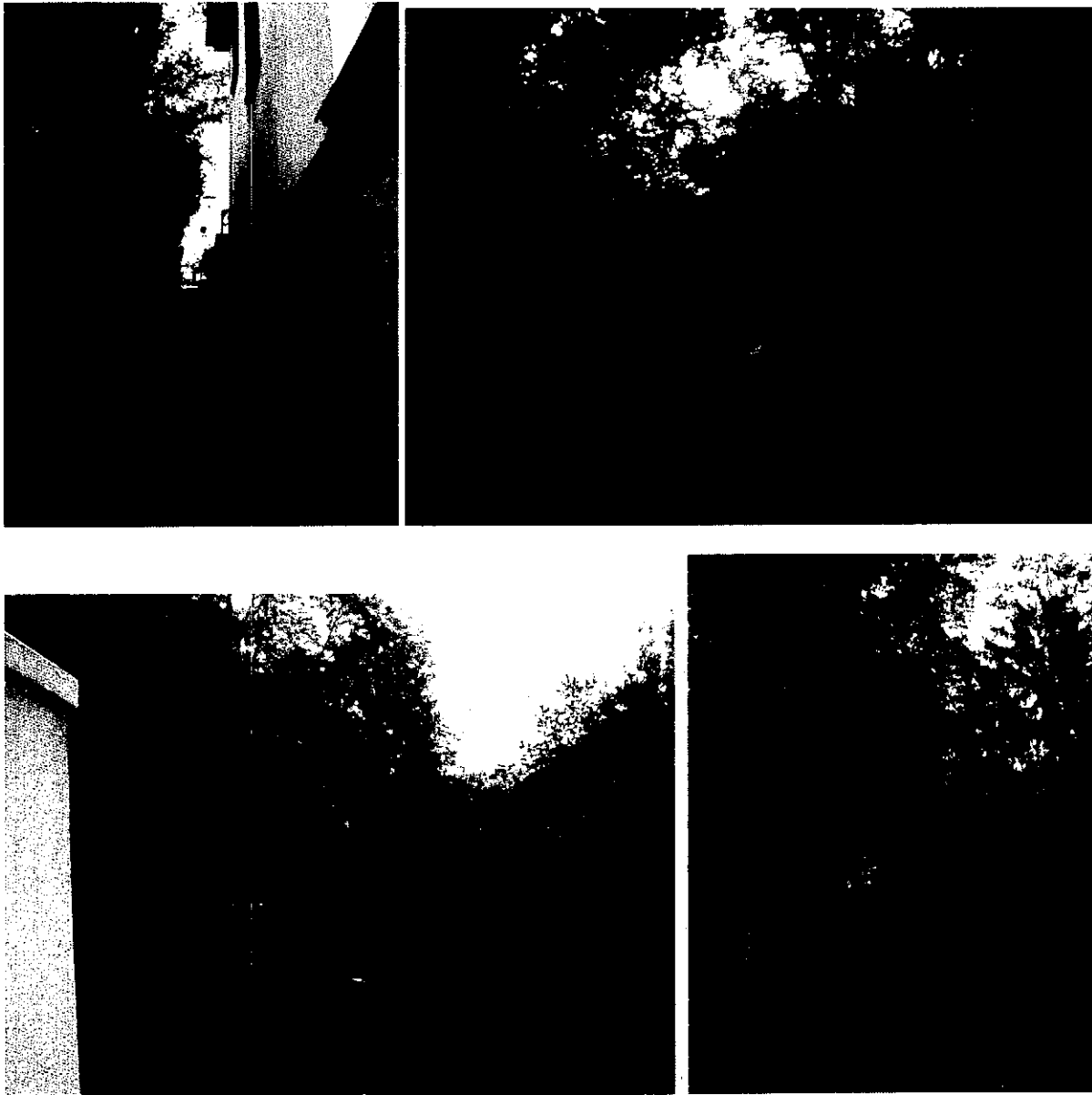


Abbildungen 12+13: Ziegelbergstraße



Abbildungen 14-22: Schlotfegergrund und Fußweg zwischen Ziegelbergstraße und Schlotfegergrund





III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Die Leitungen und Kanäle verlaufen innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, weisen in Teilabschnitten allerdings relativ geringe Abstände zu benachbarten Grundstücksgrenzen auf, so dass sich potentielle Schutzstreifen von Leitungstrassen auch auf die angrenzenden Grundstücke erstrecken.

Im Einzelnen bedürfen folgende Leitungen aufgrund eines erforderlichen Schutzstreifens im Bebauungsplan besondere Berücksichtigung:

Schutzstreifen der Gasleitungen DN 150 und der Wasserleitungen DN 100 der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) entlang der Flurstücke 1692/5 und 1692 in der Ziegelbergstraße.
Schutzstreifen der Gasleitungen DN 200 und der Wasserleitungen DN 500 der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) entlang der Flurstücke 1692/2 und 1692/4 im Schlotfegergrund.

Die von den jeweiligen Leitungsschutzstreifen berührten Baugebietsflächen sind als „Flächen zur Begründung von Leitungsrechten“ festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden Leitungen für Wasser, Gas, Strom und Abwasser sind diese Flächen dauerhaft zugänglich zu halten.

Der Leitungsschutzstreifen ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

III.5 Altlasten

Die zum Geltungsbereich des B-Planes 15/6 gehörenden Fl.-Nrn. (Fl.Nr. 1633 (tlw.), 1652/3, 1652/4, 1652/22, 1692, 1692/1, 1692/2, 1692/3, 1692/4, 1692/5, 1693, 1695, 1696/2, 1696/5 und 1706/4 (tlw.)) sind in der Altlastenddatenbank ADuBIS nicht aufgeführt. Es besteht somit kein Altlastenverdacht.

III.6 Immissionen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg eine Stellungnahme abgegeben, bei der auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der RLS-90 beurteilt wurde, dass die in ca. 280m Entfernung liegende Ebertbrücke mit aktuell ca. 43.000 Kfz/Tag als Hauptemissionsquelle auf das Plangebiet einwirkt. Hierbei sind die Gebäude direkt am Schlotfegergrund und entlang dem südlichen Ausläufer der Ziegelbergstraße durch den Verkehrslärm am stärksten betroffen, da sich hier der Schall über den Main fast ungehindert ausbreiten kann. Durch den Verkehrslärm an der Ebertbrücke wurden nach einer überschlägigen Berechnung nach RLS 90 mit den o. g. aktuellen Verkehrszahlen aus dem Jahr 2010 an den nächst gelegenen Immissionsorten Beurteilungspegel prognostiziert, die folgendes Resultat erbrachten:

Immissionsort	Beurteilungspegel ohne Lärmschutz (dba)	Grenz-/Orientierungswerte	
	tags / nachts	LärmschutzVO tags / nachts	DIN 18005 tags / nachts
Ziegelbergstraße 15	57 / 47	59 / 49	55 / 45

Im Ergebnis sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ohne Lärmschutzmaßnahmen am ungünstigsten Immissionsort – für alle anderen Immissionsorte im Plangebiet ist die Lärmbelastung geringer - um 2 dbA tags und nachts überschritten; die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung werden eingehalten. Durch die prognostizierten Zahlen im Jahr 2010 des plafonierten (nach oben hin begrenzten) Zielnetzes aus dem Jahr 2002 wird von etwa 49.000 Kfz/Tag, welche die Ebertbrücke befahren, ausgegangen. Daher sollte sogar noch mit einem weiteren Anstieg der Immissionswerte gerechnet werden. Auf der Grundlage der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg werden Schallschutzmaßnahmen für neu entstehende Wohnhäuser festgesetzt. So sind für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen vor allem bei der zur Ebertbrücke zugewandten Seite technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (November 1989) zum Schutz gegen Außenlärm, vorzusehen. Das erforderliche relevante Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile ist der Tabelle 8, Zeile 2 und Spalte 4 ($R'_{w, res}$ von 30 dB), DIN 4109, zu entnehmen.

III.7 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen durchweg in Privateigentum.

III.8 Überschwemmungsgebiet des Mains

Südlich des Geltungsbereiches verläuft der Main. Das Überschwemmungsgebiet des Mains für ein HQ 100 wurde im Bereich der Stadt Aschaffenburg mit Verordnung vom 19.05.1995 amtlich festgesetzt. Der Umgriff der Überschwemmungsgrenze ist im Bebauungsplan dargestellt.

So befindet sich der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch randlich innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. des Abflussbereiches des Mains, somit reicht die Überschwemmungsgrenze bis an die Baugrenze heran. Aus der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg geht hervor, dass Öffnungen geplanter Gebäude bzw. Gebäudeteile ca. 50 cm über dem maßgeblichen Wasserstand des Mains bei HQ 100 anzuordnen sind.

Im Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) wird im §78 „Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ im Abs.1 Nr.1-7 geregelt, was in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist. So ist:

1.
Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2.
Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
3.
Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4.
Das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5.
Die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6.
Das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7.
Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,

untersagt.

Aus diesem Grund ist der Bereich der Pflanzfläche PF 2 zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der Überschwemmungsgrenze als private Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains in Bezug auf §78 Abs.1-7 WHG von baulichen Anlagen, Mauern, Lagerungen, Auffüllungen sowie Baum- und Strauchpflanzungen soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, freizuhalten.

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION

IV.1 Der aktuelle Bebauungsplan

In neun schriftlichen Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Sieben Stellungnahmen stammen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, zwei Stellungnahmen stammen von Eigentümern von Grundstücken im Bebauungsplangebiet und in der Nähe des Bebauungsplangebietes.

Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Einwände von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange sowie einigen Eigentümern von Grundstücken im Bebauungsplangebiet und in der Nähe des Bebauungsplangebietes ergibt sich kein Erfordernis für wesentliche, die Grundzüge der Planung berührende Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 03.01.2011.

Mit wenigen geringfügigen Veränderungen wurde der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf schließlich als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt.

IV.1.1 Städtebauliches Grundgerüst

Das Gesamtkonzept geht von der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aus und orientiert sich stark am baulichen Bestand bzw. der baulichen Realisierung im Plangebiet und der umliegenden Bestandsbebauung.

Die Nutzungsdichte ist durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und durch eine Geschossflächenzahl von 0,8 in allen Wohngebieten im Plangebiet definiert. Im WA 2 und im vorderen Baufenster des WA 1 sind max. drei Vollgeschosse und im hinteren Baufenster des WA 1 max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Es wird eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche (GR) der Hauptbaukörper von max. 330 m² sowie der Gebäudelänge von max. 22m und der Gebäudetiefe von max. 15m im Baugebiet WA 1 und max. 18m im Baugebiet WA 2 bestimmt werden, die sich damit am Bauvorhaben Ziegelbergstraße 15 und an der Bestandsbebauung Ziegelbergstraße 7 orientieren. Des weiteren werden die Trauf- und Firsthöhen im Baugebiet WA 1 im vorderen Baufenster auf max. 9m bzw. 11,50m und im hinteren Baufenster auf max. 6,50m bzw. 9m im Bebauungsplan begrenzt. Weiterhin wird die Dachneigung auf 0° - 45° begrenzt. Damit wird geregelt, dass sich zukünftige Bebauungen in die bauliche Silhouette der näheren Umgebung einfügen. Im Baugebiet WA 2 sind die Trauf- und Firsthöhen auf max. 10m bzw. 13m begrenzt. Bei Flachdachbauten wird die Oberkante der Attika auf max. 10m in allen Baugebieten begrenzt. Damit wird geregelt, dass sich zukünftige Bebauungen in die bauliche Silhouette der näheren Umgebung einfügen.

Im Plangebiet soll je voller 130m² Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung bestimmt werden. Die o. g. Festsetzungen orientieren sich somit an der umliegenden Bebauung.

IV.1.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die beiden Äste der Ziegelbergstraße. Der Schlotfegergrund hat aufgrund des Höhenunterschieds keine Verbindung zum direkt benachbarten Hauptast der Ziegelbergstraße und somit auch fast keine Erschließungsfunktion für die dort anliegenden Grundstücke. Lediglich das Bauvorhaben Ziegelbergstraße 15 wird durch die am Schlotfegergrund liegende Tiefgarageneinfahrt vom Schlotfegergrund und der Ziegelbergstraße erschlossen und hat somit eine untergeordnete Erschließungsfunktion. Der Fußweg zwischen Ziegelbergstraße und Schlotfegergrund wird dem motorisierten Verkehr dauerhaft entzogen.

IV.3.3 Grünflächen und Bepflanzungen

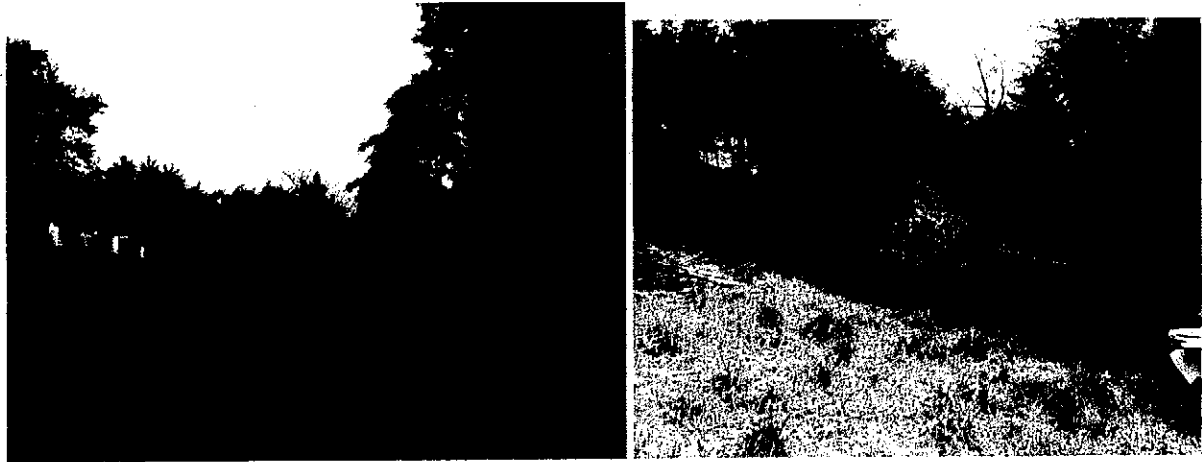
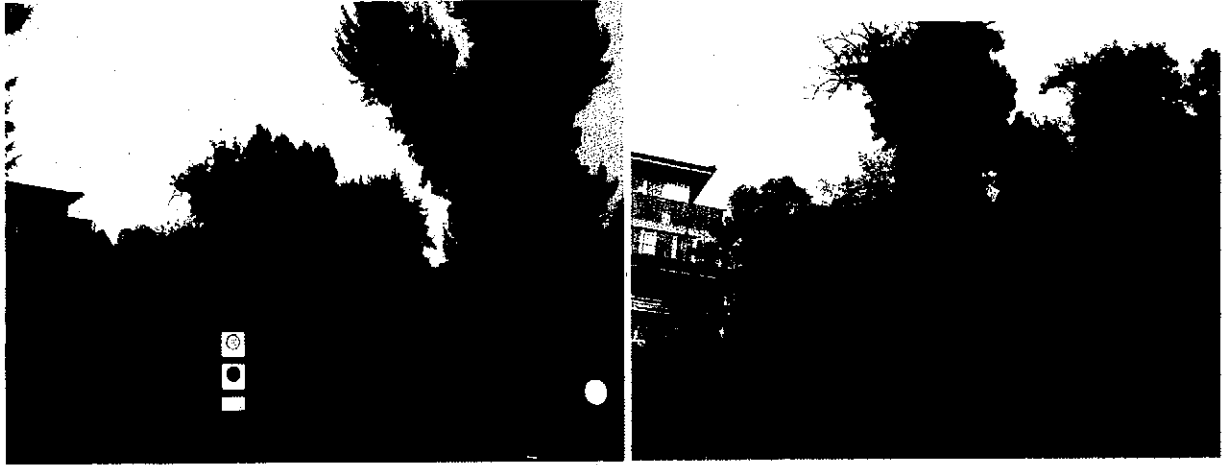
Auf den Erhalt des vorhandenen Grünbestandes und dessen Ergänzung im Plangebiet wird großen Wert gelegt. Das Plangebiet erhält eine Randeingrünung (Pflanzstreifen mit Breiten zwischen 3m und 10m) mit Pflanzgeboten. Die steilen Hanglagen zum Schlotfegergrund im Westen und zum Fußweg bzw. zur Mainau im Süden werden als private und öffentliche Grünflächen festgelegt, die gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen sind.

Diese und die Flächen südlich und westlich des baulichen Bestands der Grundstücke Ziegelbergstraße 7, 17, 19 und 21 werden mit der Festsetzung der Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

Nebenanlagen und Zufahrten zu den Nebenanlagen außerhalb des Überschwemmungsbereiches sind zum Zwecke der Gartennutzung auf den privaten Grünflächen zulässig; sie dürfen in der Summe eine Fläche von max. 50 m² je Grundstück überdecken und sind zu mindestens 75% unversiegelt zu erhalten und flächig zu begrünen.

Weiterhin sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm zu erhalten.

Abbildungen 23-26: Erhalt des vorhandenen Grünbestandes nördlich des Fußweges



Abbildungen 27-33: Erhalt des vorhandenen Grünbestandes südlich des Fußweges





V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Die im WA gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig. Somit ist sichergestellt, dass keine Nutzungen entstehen können, die sich nicht in das Umfeld der umliegenden Bebauung einfügen.

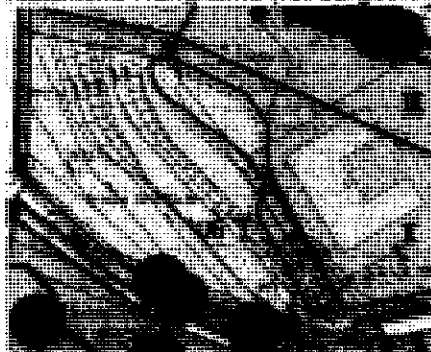
V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15/4, der eine zulässige GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die zusätzliche Festsetzung der Begrenzung der zulässigen Grundfläche (GR) der Hauptbaukörper von max. 330 m² sowie der Gebäudelänge von max. 22m und der Gebäudetiefe von max. 15m im Baugebiet WA 1 und max. 18m im Baugebiet WA 2 wird aus stadtplanerischer Sicht als Instrument der Steuerung der Bebaubarkeit gewählt, um zu verhindern, dass aufgrund der großen Grundstücksschnitte Bebauungen entstehen, die den Rahmen der umliegenden Bebauung sprengen würden. Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (First- bzw. Traufhöhe, OK Attika), die durch Planeinschrieb geregelt werden, stellen sicher, dass die Wohngebäude in zweiter Reihe nicht höher sind als die in den straßenbegleitenden Baufenstern errichteten Häuser. Die festgesetzten First- und Traufhöhen und OK Attika in den vorderen Baufenstern des Baugebietes WA 1 orientieren sich eng an den tatsächlich vorkommenden Höhen im Plangebiet und der umliegenden Bebauung. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist jeweils die Hinterkante der Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, gemessen jeweils in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze bis OK Dachhaut. Die Traufhöhe ist definiert als Wandhöhe zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, etc.

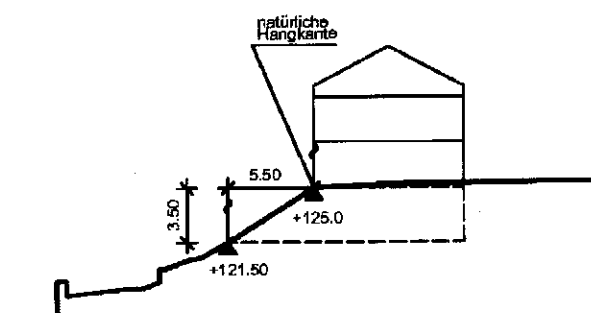
V.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für den ganzen Geltungsbereich eine offene Bauweise fest. Die festgesetzten überbaubaren Flächen nehmen auf die vorhandene Topographie Rücksicht und greifen somit nicht in die steilen Hanglagen zum Schlotfegergrund im Westen und zum Fußweg bzw. zur Mainau im Süden ein – die im Gelände deutlich ausgeprägte Hangkante bildet die maximale Grenze der oberirdisch sichtbaren Bebauung. Bei hängigen Grundstücken dürfen nur zu Wohnzwecken genutzte Untergeschosse aus dem Hang ragen, und zwar mit einer sichtbaren Wandhöhe von max. 3,50m (= Oberkante 125.00 ü. NN) ü. Oberkante natürliches Gelände (= Oberkante 121,50 ü. NN). Weitergehende Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Terrassen für zu Wohnzwecken genutzte Untergeschosse müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Damit wird geregelt, dass die hinter den überbaubaren Grundstücksflächen liegenden, ortsbildprägenden Hangflächen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben.

Natürliche Hangkante (rot dargestellt)



Schemaschnitt A-A



Im Umgriff des weitläufigen Anwesens Ziegelbergstraße 11 (Fl.Nr. 1692/1 und 1692/3) ist in Anlehnung an den Gebäudebestand zusätzlich eine Bebauung in zweiter Reihe im hinteren Grundstücksteil (bis zu ca. 45m hinter der Straßenbegrenzungslinie) möglich. In diesem Baufeld in zweiter Reihe wird das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 3-10m zur Ziegelbergstraße und einen Abstand von 4m zur privaten Grünfläche vorschreiben. Entlang des Hauptastes der Ziegelbergstraße (gegenüber Ziegelbergstraße 22, 24, 26, 28, Cunibertstraße 11, 14) sollen neue Baukörper unter Freihaltung eines mindestens 4m breiten Vorgartenstreifens vornehmlich straßenbegleitend zur Ziegelbergstraße errichtet werden.

Alle Hauptbaukörper sowie Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Baukörper unter Einhaltung erforderlicher Grenzabstände eine Gesamtlänge von max. 22m und eine Bautiefe von max. 18m erreichen.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen Gebäudeteile, die in ihrer Breite maximal ein Viertel der Breite der an einer Baugrenze anliegenden Gebäudeseite des Hauptbaukörpers einnehmen, diese Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 0,75 m überschreiten.

V.1.4 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Aufgrund der vorherrschenden Wohnstrukturen wird zur Begrenzung der Bewohnerdichte die Zahl der zulässigen Wohnungen je Baugrundstücksfläche festgesetzt: so ist im Plangebiet je voller 130m² Baugrundstücksfläche maximal 1 Wohnung zulässig. Dadurch wird u. a. sichergestellt, dass der durch eine übermäßig ausgedehnte Wohnfunktion auf das Quartier ausstrahlende Störgrad (z.B. durch erhöhten Parkdruck des motorisierten Verkehrs) möglichst gering gehalten wird.

V.1.5 Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze, die sich auf den Zufahrten zu Garagen oder Carports befinden, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Weiterhin dürfen Tiefgaragen, die unterhalb des natürlichen Geländeniveaus liegen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

V.1.6 Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten

Das Plangebiet ist vollständig mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Die Leitungen und Kanäle verlaufen innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, weisen in Teilabschnitten allerdings relativ geringe Abstände zu benachbarten Grundstücksgrenzen auf, so dass sich potentielle Schutzstreifen von Leitungstrassen auch auf die angrenzenden Grundstücke erstrecken.

Im Einzelnen bedürfen folgende Leitungen aufgrund eines erforderlichen Schutzstreifens im Bebauungsplan besondere Berücksichtigung:

- Schutzstreifen der Gasleitungen DN 150 und der Wasserleitungen DN 100 der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) entlang der Flurstücke 1692/5 und 1692 in der Ziegelbergstraße.
- Schutzstreifen der Gasleitungen DN 200 und der Wasserleitungen DN 500 der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) entlang der Flurstücke 1692/2 und 1692/4 im Schlotfegergrund.

Die von den jeweiligen Leitungsschutzstreifen berührten Baugebietsflächen sind als „Flächen zur Begründung von Leitungsrechten“ festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden Leitungen für Wasser, Gas, Strom und Abwasser sind diese Flächen dauerhaft zugänglich zu halten.

Der Leitungsschutzstreifen ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

V.1.7 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet mehrere einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.

Zum Zwecke der stärkeren Durchgrünung des Plangebiets ist auf den Baugrundstücken je angefangener 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14cm) anzupflanzen. Die Erhaltung von adäquatem Baumbestand kann entsprechend angerechnet werden, ausnahmsweise auch außerhalb der Pflanzflächen. Weiterhin sind abgängige Bäume durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Baumpflanzungen müssen generell zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2 m einhalten, damit die Beschädigung von Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum vermieden wird.

Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 und PF 2 sind von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, freizuhalten, zu mindestens 75% unversiegelt zu erhalten und flächig zu begrünen.

Dadurch wird gewährleistet, dass zum einen die begrünten Vorgartenflächen (PF 1) als Rasenfläche weitestgehend unversiegelt erhalten bleiben und sich damit in den Kanon der bestehenden Vorgärten der Umgebung anpassen und sich somit ein relativ ausgewogenes Gesamtbild ergibt.

Zum anderen wird dadurch der Ortsbildprägende, ausgeprägte Gehölzbestand beidseits des Fußweges, der vom südlichen Ast der Ziegelbergstraße steil hinab zum Schlotfegergrund führt und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Grenze des Überschwemmungsgebietes reicht (PF 2), gesichert.

Die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen sind von Bauwerken freizuhalten.

Weiterhin sind in der Pflanzbindungsfläche PF 2 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm zu erhalten.

Da das Überschwemmungsgebiet in die Pflanzbindungsflächen reicht, wird die dort ausnahmsweise Zulässigkeit dahingehend beschränkt, dass ausnahmsweise Nebenanlagen und Zufahrten zu den Nebenanlagen außerhalb des Überschwemmungsbereiches, die der gärtnerischen Nutzung dienen, in der Pflanzbindungsfläche PF 2 zulässig sind. Die Nebenanlagen dürfen in der Summe eine Fläche von max. 50 m² je Grundstück überdecken. Nebenanlagen und Zufahrten zu den Nebenanlagen sind zu mindestens 75% unversiegelt zu erhalten und flächig zu begrünen.

V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften zielen auf das vorhandene Erscheinungsbild ab. Die Entstehung der Baukörper entlang der Ziegelbergstraße reicht von der Gründerzeit bis zur Neuzeit und präsentiert somit einen Stilmix von historisierenden Gründerzeithäusern, Gebäuden mit steilem Dach aus der Vorkriegszeit, Bungalows, experimentellen Baukörpern der 60er Jahre, rein funktional gestalteten Gebäuden der 70er und 80er Jahre bis zu teils verspielten und postmodern dekorierten Häusern jüngeren Datums. Da in der großen Mehrzahl der Fälle jedoch die überbaute Grundfläche, die bauliche Höhe, die Kubatur, die Bauweise (Einzelhäuser) und die Stellung der einzelnen Gebäude nicht extrem differieren, ergibt sich insgesamt ein relativ ausgewogenes Gesamtbild. Die gestalterischen Festsetzungen sind daher so gewählt, dass die wesentlichen gestaltbestimmenden Merkmale Dach und Fassade Regelungen unterworfen werden, die sich an dem baugestalterischen Kanon orientieren. Ergänzend werden Regelungen zur Einfriedigung von Grundstücken und zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten getroffen, weil dies für den Erhalt der prägenden Freiräume, insbesondere der Vorgärten, von hoher Bedeutung ist.

Der Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt trotzdem ausreichend großzügig, weil bezüglich der Fassadenfarben und der Fassadenöffnungen keinerlei Vorgaben zu beachten sind.

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wird ein Konglomerat an Festsetzungen getroffen:

Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer (SD, WD, FD, vgl. Planeinschrieb) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Aus dem Hang ragende Untergeschosse sind zwingend als Flachdach auszuführen. Das Flachdach kann als begrüntes Dach und/oder begehbare Dach ausgebildet werden.

Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper mit einer Neigung von mindestens 20° sind nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.

Die Angleichung von Dächern wird dahingehend geregelt, dass Doppelhäuser im Plangebiet die gleiche Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen müssen; dies gilt auch für Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchhäuser. Bei geneigten Dächern müssen sie auch annähernd die gleiche Trauf- und Firsthöhe (bis max. 0,50 m Unterschied) haben.

Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Sie dürfen jeweils maximal 3,50m breit sein und in ihrer summierten Gesamtbreite je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80 m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten (vom Dachansatz vertikal gemessen).

Dachgauben sind nur als Schlepp-, Spitzgiebel-, Walm- oder Flachdachgauben zulässig.

Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 20° dürfen am Ortsgang maximal 0,50m und an der Traufe maximal 0,75m betragen.

Vorgärten (= Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es müssen mindestens 75 % der Vorgartenflächen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben. Weiterhin sind Überdachungen von Stellplätzen und Zufahrten im Vorgartenbereich unzulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass sich bei zukünftigen Bauvorhaben die Gestaltungen der Vorgärten weitestgehend an die Vorgartengestaltung der Umgebung anpassen und sich somit ein relativ ausgewogenes Gesamtbild ergibt.

Einfriedigungen im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind als Hecke, aus schmiedeeisernen oder aus Holzzäunen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dadurch wird eine „Abschottung“ durch Zäune und Hecken vermieden und gewährleistet, dass sich die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche an die bestehenden Einfriedigungen anpassen und damit ein homogenes Straßenbild erreicht wird.

Geschlossene Einfriedigungen und Einfriedigungen aus Drahtkonstruktionen sind im Vorgartenbereich nur in Kombination mit einer vorgepflanzten, lebenden Hecke zulässig. Damit wird ermöglicht, dass zusätzlich zur Hecke ein Schutzzaun / Schutzmauer errichtet werden kann, gleichzeitig ist sichergestellt, dass die Hecke das dominierende gestalterische Element der Grundstückseinfriedigung bleibt.

Damit der Grünflächencharakter der Vorgärten erhalten bleibt, bedarf es (u.a.) der zurückhaltenden und sparsamen Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten. Daher dürfen offene Stellplätze nur teilversiegelt werden.

Um den bestehenden Grünflächencharakter auf den Baugrundstücken zu erhalten sind Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen und zu bepflanzen. Daher sind die Dachflächen von Tiefgaragen mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60cm und einer wasserspeichernden Schicht von mind. 10cm zu überdecken und niveaugleich an das anstehende Gelände anzuschließen. Die Vegetationsflächen auf der Tiefgarage sind mit Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.

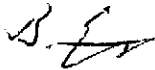
Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Anwendung.

V.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden zeichnerische und textliche Hinweise zur Begrenzung von Lärmimmissionen, zu Pflanzmaßnahmen, zum Umgang mit Funden von Bodendenkmälern, zum Überschwemmungsgebiet und zur Grundstücksentwässerung gegeben.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht unmittelbar vorliegt oder aber andere Rechtgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

Aschaffenburg, 23.05.2011



B. Eichhorn
Sachbearbeiter Bauleitplanung