



Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 28.07.1989

B-PLAN GENEHMIGT:
RB v. 07.11.1973
NR. 420-905a 21/73

Der Bebauungsänderungsplan vom 03.01.1982 zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Aschaffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Mainaschaff im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2200/4/14/15/21/76/96 und 9915/164/182/183/184/186 Gemarkung Damme nördlich und südlich der Keplerstraße wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 24.08.1982 Nr. 420-905 a 21/73 unter folgender Auflage genehmigt:

Die Frage des den Änderungsbereich berührenden Überschwemmungsgebietes der Aschaff ist unverzüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu klären. Ggf. sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich zu ergänzen. Gebäude dürfen zwischen dem Flurweg Fl.Nr. 2200/12 und der Keplerstraße erst dann errichtet werden, wenn dies wasserwirtschaftlich unbedenklich ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GA-1 Garagenterrasse

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

- II+D 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dach als Vollgeschöß
- Höhe der baulichen Anlagen max. $15 + 70$

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 1,0 Geschosflächenzahl
- OK GAT max 1,50 m über Oberkante Terrain

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

- g Geschlossene Bauweise
- SD Satteldach 36°
- Baugrenze

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

- Gestalteter Straßen- oder Platzraum, Fußwege, Fußgängerbereiche
- Rampe (zu den Tiefgaragen)
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

- Elektrizität
- Gas, Wasser
- Abwasser
- Umspannstation
- (unterirdisch) Kanal \varnothing 600 mm
- Kanal \varnothing 300 mm

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

- Gärtnerisch zu gestaltende Grünflächen
- M-G Mieter-Gärten
- Spielplatz
- Zu pflanzende hochstämmige Laubbäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

- Hochwasserabflußlinie, nachrichtlich entnommen dem Planungsgutachten vom 28.09.1979 des Büros Dipl. Ing. C. Deibelhoer VDI. Eine amtliche Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
- 121.53 ü. NN Höhenangabe über normal Null
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
 - 9915/184 Flurstücksnummer
- Planunterlagen: Stand der Vermessung Okt. 1981

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 01.03.1982 bis 01.04.1982 öffentlich ausgelegt

Aschaffenburg, den ..26.05.1982
 J. Roland
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 03.05.1982 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den ..26.05.1982
 J. Roland
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk: Mit ~~ohne~~ Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RB vom 24. Aug 1982 Nr. 420-905a 21/73 Würzburg, den 28. April 1983 Regierung von Unterfranken

Mirchl

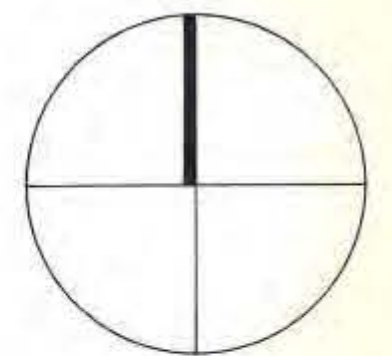
Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Bescheid vom 24.08.1982 Nr. 420-905a 21/73 gem. § 11 BBauG genehmigt

Aschaffenburg, den ..23.12.1983
 J. Roland
Oberbürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 12 BBauG ab 23.12.1983 öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung sind am 23.12.1983 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 12 Satz 3 BBauG am rechtsverbindlich geworden.

Aschaffenburg, den ..23.12.1983
 J. Roland
Oberbürgermeister

MASSTAB 1 : 1 000
0 10 20 50 M



STADT ASCHAFFENBURG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HASENHÄGWEG, STRIETWALDSTRASSE, ASCHAFFBRÜCKE, SCHWALBENRAINWEG, BAHNLINIE ASCHAFFENBURG - FRANKFURT UND DER GEMARKUNGSGRENZE MAINASCHAFF (NR. 16/1)

ÄNDERUNG IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE MIT DEN FL.NRN. 2200/4/14/15/21/76/96 UND 9915/164/182/183/184/186 GEMARKUNG DAMM NÖRDLICH UND SÜDLICH DER KEPLERSTRASSE

BAUREFERAT *N. unne* STADTPLANUNGSAMT *Müller*
Kummer Halleber
SACHBEARBEITER DATUM GEÄNDERT B.-PLAN-NR.

Beiler
Beiler ..16.11.81.. 03.02.82.. 16/1..

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Aschaffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Mainaschaff (Nr. 16/1)

Änderung im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2200/4/14/15/21/76/96 und 9915/164/182/183/184/186 der Gemarkung Damm nördlich und südlich der Keplerstraße

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der B-Plan für das Gebiet zwischen Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Aschaffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Mainaschaff (Nr. 16/1) wurde am 22.03.1974 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sieht in Teilbereichen eine bis zu 9-geschossige Bebauung vor. Für diese Gebiete hat der Stadtrat beschlossen, eine Bebauungsplanänderung nach dem Bundesbaugesetz durchzuführen.

2. Ziel und Zweck der Änderung

2.1 Der Bebauungsplan sieht für das angesprochene Gebiet nördlich und südlich der Keplerstraße eine Wohnbebauung in 3 - 9-geschossiger Bauweise mit Flachdach vor, wie diese noch anfangs der 70iger Jahre üblich war. In der Zwischenzeit haben sich die Vorstellungen über eine gesunde Stadtentwicklung gewandelt; die Tendenz neigt verstärkt zur niedrigeren Bebauung. Dieser Umstand veranlaßte den Stadtrat den B-Plan zu ändern, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zu verringern und geeignete Dächer festzusetzen.

2.2 Der Änderungsentwurf sieht nur eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Satteldach vor. Neben einer geringfügigen Veränderung der Baugrenzen und der Wegeführung soll auch ein vorgesehener Spielplatz verlegt werden.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

3.1 Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,4 ha.

3.2 Das Gebiet liegt im Stadtteil Strietwald, nördlich und südlich der Keplerstraße und es ist bereits fertig erschlossen und in einem Umlegungsverfahren neu geordnet. Im Norden wird es begrenzt durch den Hasenhägweg und im Süden durch den Fußweg, der, zu einem Damm aufgeschüttet, das südlich gelegene Hochwassergebiet der Aschaff abriegelt.

3.3 Topographisch gesehen stellt das Gebiet eine von Norden nach Süden um 2,0 m geneigte Ebene dar.

3.4 Im Osten und im Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, das in seiner Entwicklung bald abgeschlossen sein wird. Der Bereich nördlich des Hasenhägweges, ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet, gehört zur bestehenden Strietwaldsiedlung.

Im Süden trennt ein 10 m bis 12 m breiter Grünzug das Wohngebiet von einem eingeschränkten Gewerbegebiet, zulässig 60/45 dB (A).

4. Plankonzept

4.1 Das Wohnquartier in Form einer bewegten Blockrandbebauung, wird durch die Keplerstraße, durch den Hasenhägweg und durch den Gaußweg erschlossen; Straßen, die bereits fertig gestellt sind. Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen vorgesehen, die ca. 1,20 m über das fertig Geländeniveau herausragen und deren Deckenflächen z. T. als Terrassen genutzt werden.

Die bestehenden Fußwege bleiben weitgehendst erhalten und verbinden den Hasenhägweg mit der Keplerstraße und die Keplerstraße mit den südlich gelegenen Fußweg.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die B-Planänderung sieht folgende Festsetzungen vor:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach als Vollgeschoß
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Dach:	Satteldach, Neigung 36°
GA-T	Garagenterrassen

4.3 In Teilbereichen des Planungsgebietes sind öffentliche Grünflächen und zu pflanzende Bäume ausgewiesen.

Zur besseren Beaufsichtigung der Kleinkinder wurden drei Einzelplätze eingeplant. Vor den Garagenterrassen sind, soweit dies möglich war, kleine Mietergärten vorgesehen worden.

4.4 Im Stadtteil Strietwald sind alle Einrichtungen der Infrastruktur, wie Kirchen, Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Läden des täglichen Bedarfs, Freizeit und Sportanlagen in ausreichender Größe vorhanden.

Die max. Entfernung zum Kindergarten und zur Bäckerei beträgt ca. 400 m, zum nächstliegenden Lebensmittelgeschäft ca. 600 m, zur Schule und zu den Kirchen (evang. und kath.) ca. 900 m.

Im neuen Wohnquartier ist die Einrichtung einer Apotheke und einer Bank vorgesehen.

4.5 Im Änderungsbereich des B-Planes sind ca. 270 Wohnungen in 3-geschossige Mietwohnungen vorgesehen. Der Einwohnerzuwachs liegt bei ca. $(270 \text{ WE} \times 2,38) = 643$ Bürgern.

Der Neuzugang für die Grundschule liegt bei ca. 1% der Neubürger, d. h. pro Jahrgang ca. 7 Schüler.

5. Die Ver- und Entsorgung liegt bereits in den angrenzenden Erschließungsstraßen und Wegen. Sie ist ausreichend bemessen.

6. Die Umlegung für den Änderungsbereich ist bereits abgeschlossen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Aschaffenburg ist Eigentümerin aller von der Änderung betroffenen Grundstücken. Planungsschäden werden deshalb nicht geltend gemacht. Private Grundstücke sind von der reduzierten Ausnutzung nicht betroffen.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Der Stadtrat (Planungssenat) beschloß am 24.09.1981 die Änderung des B-Planes 16/1 für den o. g. Bereich.

8.2 Am 07.12.1981 hat der Stadtrat (Plenum) den Planungssenat-Beschluß vom 24.09.1981 bestätigt und der B-Planänderung vom 16.11.1981 zugestimmt. Gleichzeitig wurde das Baureferat beauftragt, die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 2a Abs. 2 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) durchzuführen.

8.2.1 Der Beschluß des Stadtrates vom 07.12.1981 wurde gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BBauG am 11.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

9. Die Wohnanlage soll 1982 begonnen und kontinuierlich in 3 - 4 Bauabschnitten fortgeführt werden.

Aschaffenburg, 03.02.1982

- Stadtplanungsamt -

