

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) im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 2200/76, Gemarkung Damm an der Keplerstraße

1. Planungsanlaß

Die Keplerstraße, sowie die aus ihr abzweigenden Wohnwege im Bereich der Flst.Nr. 2200/76, Gemarkung Damm sind vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Das Angleichen der zur Zeit festgesetzten Nutzung an den Bestand war Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück Flst.Nr. 2200/76 liegt im Geltungsbereich des seit 22.03.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Aschaffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Mainaschaff (Nr. 16/1). Für den Bereich dieses Grundstückes wurde der Bebauungsplan mit dem Entwurf vom 16.11.1981 in der Fassung vom 03.02.1982 geändert. Inkraftgetreten ist der Bebauungsplan am 23.12.1983.

Dieser Bebauungsplan setzt unter anderem ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses (Vollgeschoß) fest. Gemäß den Festsetzungen besteht zur Zeit die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden, die mehrere Etagenwohnungen enthalten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420-4621.10 - 1/85 genehmigt und ist seit 31.10.1987 wirksam. Dieser stellte den Bebauungsplan-Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Die vorhandene Bebauung im Quartier um den Geltungsbereich besteht vorwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Zur Erhaltung dieser Baustruktur und zur Schaffung der Möglichkeit, auf kleinen Grundstücken kostengünstige Einfamilienhäuser zu errichten, soll dieser Bebauungsplan geändert werden.

Zur Sicherung des geplanten, auf das Quartier abgestimmte Gestaltungskonzept enthält die Bebauungsplanänderung örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 BayBO.

Diese Vorschriften beziehen sich auf:

Dachlandschaft (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, etc.)

Fassaden (Fassadenbegrünung, Fassadenöffnungen)

Nebengebäude

Einfriedungen

Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Ergänzt werden die örtlichen Bauvorschriften durch Empfehlungen über die Gestaltung von:

Fassaden (Putz, Farbe, Material)

Fenster, Türen, Tore (Gliederungen, Material)

Dächer (Farbe und Material)

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Strietwald, ca. 3 km nordwestlich des Stadtkerns und wird über die Keplerstraße erschlossen. Im Süden ist es umgrenzt vom Fußweg des Aschaffgrünzuges und schließt im Westen und Osten an eine bestehende Wohnbebauung an.

Das nördlich der Keplerstraße gelegene, größere Grundstück ist noch unbebaut. Die rechtsverbindliche Planung weist hier eine zweigeschossige Satteldachbebauung (3 Vollgeschosse) mit Etagenwohnungen als geschlossene Bauweise aus.

Im Südwesten trennt ein ca. 40 m breiter Grünstreifen das Plangebiet von dem bereits bebauten Gewerbegebiet, dessen Immissionen die für ein Mischgebiet zulässigen Werte nicht überschreiten dürfen.

Alle notwendigen Einrichtungen wie Kindergarten, Schulen, Sportstätten sowie eine katholische und evangelische Kirche sind im Stadtteil Strietwald vorhanden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist zum größten Teil gewährleistet. Eine Stadtbuslinie verbindet den Stadtteil Strietwald mit der Innenstadt.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Das Gebiet ist nach Süden hin fallend (ca. 2 m bis 2,60 m) und liegt außerhalb der Hochwassergrenze HQ 100.

Der Untergrund ist teilweise aufgefüllt mit Bauschuttmaterial (Mauerreste, Betonbrocken, Sandsteinblöcke) und geht dann über in weichen bis steifen Schluff, Schwemmlern, sandigen Kies und verwitterten Gneis. Bodenuntersuchungen sind zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Höhenlage des Grundwasserspiegels vor Beginn der Eingabeplanung erforderlich.

5. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

5.1 Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

5.2 Maß der Nutzung

Die bestehenden Gebäude westlich des Wendehammers sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Der Bebauungsplan setzt hier für die beiden angrenzenden Häuser die Nutzung entsprechend dem Bestand fest.

Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,4, die Geschößflächenzahl 0,6, bei einem Satteldach von 30° Neigung, ferner sind festgesetzt, Hausgruppe in geschlossener Bauweise, Hausbreite 11 m, Haustiefe 15 m/16 m und die Einschränkung von höchstens zwei Wohnungen pro Baugrundstück.

Für die weiteren 15 Häuser gelten folgende Festsetzungen:

eingeschossig mit ausgebautem Dach als Vollgeschoß, Grundflächenzahl 0,4, Geschößflächenzahl 0,7, Satteldach 40°, nur Kettenhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig, nur 2 Wohnungen pro Baugrundstück, Traufhöhe 3,10 m, Oberkante und Fußboden 0,20 m über Oberkante-Hinterkante Gehsteig, z. T. geschlossene und offene Bauweise. Die Hausbreiten betragen 8,00 m, 8,50 m, 9,00 m und 11,00 m, die Haustiefe 11,5 m bis 16,0 m. Für jedes Baugrundstück sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Die Garagen sind mit 3 m Breite und einem Satteldach von 25° festgesetzt, dabei werden zugunsten kostensparender Grundstücke an innenliegenden Grundstücksgrenzen, die nach Art. 6 und 7 BayBO erforderlichen Abstandsflächen geringfügig unterschritten. Bei einem Teil der rückwärtigen Gerätehäuser (Dachneigung 20°) ist eine verringerte Abstandsfläche festgesetzt.

5.3 Grundwerte

5.3.1 Bruttobauland = gesamtes Plangebiet	0,67 ha
5.3.2 Verkehrsflächen Neue Straßen, Wege und Plätze	0,10 ha
5.3.3 Nettobauland	0,57 ha
5.3.4 Wohneinheiten neu ca. 25	
5.3.5 Geschätzte Einwohnerzahl WOE x 3,0 E neu ca. 75	
5.3.6 Nettowohndichte 75 E/0,57 ha = 132 E/ha	

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich. Die geplanten Baugrundstücke und die Verkehrsflächen sind lediglich aus dem Plangebiet herauszumessen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsstraße, Keplerstraße einschließlich Wendehammer und öffentliche Parkplätze sind bereits fertiggestellt.

Neu zu schaffen sind die geplanten Fußwege in einer Breite von 3 m, die Grundstückszufahrten in einer Breite von 5,5 m u. 6,0 m als Mischfläche (von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zu nutzen), sowie die Wendepunkte (ebenfalls Mischfläche) in der Größe 22 m x 13,80 m und 26 m x 14 m. Auf diesen Plätzen soll jeweils eine Blutbuche eingepflanzt und ein Kleinkinderspielplatz eingerichtet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am Gaußweg sowie an der Nordseite der Strietwaldstraße, Ecke Adlerstraße bestehen bereits gut eingerichtete Spielplätze für größere Kinder. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist bereits vorhanden. Für das Plangebiet ist es erforderlich, einen neuen Abwasserkanal mit Anschluß am südlichen Fußweg zu legen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

GRUNDWERTE:

16/1 s. Keplerstraße

Bruttobauland

0,67 ha

Verkehrsfläche:

$$\begin{aligned} & 2,5 \times 2,5 \times 8 + 3 \times (24 + 16) + 5,5 \times 25 + \\ & + 8 \times 6 \times 2 + 26 \times 14 + 22 \times 13,80 = \\ & = 3,125 + 120 + 137,50 + 96 + \\ & + 364 + 303,6 = 1\,024,23 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

0,10 ha

Bauflächen:

$$\begin{aligned} & 16 \times 11 \times 7 + 9 \times 11 + (11 \times 11 - 6 \times 3) + \\ & - (11 \times 15 - 3 \times 2) + 11 \times 15 + 3 \times 7 \times 14 + \\ & + 6 \times 14 = \\ & = 1\,232 + 99 + 103 + 159 + 165 + 294 + \\ & + 84 = 2\,136 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

0,36 ha

8. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die Überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

a) Verkehrsanlagen	124 000,-- DM
b) Entwässerungsanlagen	104 000,-- DM
c) Anlagen für Gas und Wasser	.55.000,--.....
d) Stromversorgungsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung	37.200,--
e) Baumpflanzung in Verbindung mit Kleinkinderspielplatz	18 000,-- DM

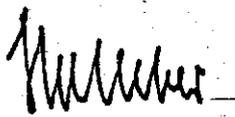
Die Bereitstellung der Mittel für die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen werden in den kommenden Haushaltsjahren erwartet. Die Beiträge für die Gebühren für die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden jeweils nach den geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. der Stadtwerke erhoben.

9. Voraussichtliche Auswirkung der Planung

Die Festsetzungen wurden dem Maß und der Nutzung der vorhandenen Bebauung angepaßt, um so das Einfügen der neuen Bebauung in das bestehende Wohnquartier zu gewährleisten. Nachfolgelasten, wie die Erweiterung der Schule, des Kindergartens u. a. sind nicht zu erwarten.

Aschaffenburg, 14.02.1989
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter:



Holleber



Beisler