Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

Art und Maß der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MD	Dorfgebiete	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WR	Reine Wohngebiete	MI	Mischgebiete	(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
WA	Allgemeine Wohngebiete	MK	Kerngebiete	0,4	Grundflächenzahl
WA	60/45 db(A), Lärmimmission tags 60db(A) nachts 45 db(A)	GE	Gewerbegebiete	(0,8)	Geschoßflächenzahl
		GI	Industriegebiete	3,0	Baumassenzahl

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mindestgrundstücksgrösse: 300qm

Baugrenze

O Offene Bauweise — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ nur Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

P öffentliche Parkflächen

Einfriedigungen, max. 1,0 m Höhe

Sichtflächen an Straßenmündungen: Zäune und andere Sichtbehinderungen nicht höher als 1,0 m

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

Grünflächen — Spielplatz — Zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume

Flächen für die Landwirtschaft — Flächen für die Forstwirtschaft

Weitere Nutzungsarten

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen z. B. Umformerstation

Flächen für Stellplätze mit Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Aufschüttungen

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen — Arkaden — Auskragung

St Stellplätze — Ga Garagen — GSt Gemeinschaftsstellplätze — GGa Gemeinschaftsgaragen

Wasserleitung — Elektroleitung (Kabel) — Fernwärmeleitung

Abwasserleitung — Versorgung — (wirklichen / geplant)

Gestaltung der baulichen Anlagen

FD Flachdach — Vollgeschosse bergseitig gemessen

SD Satteldach

Firstrichtung — Dachaufbauten unzulässig

Dachfirthöhe ≤ 0,50 m

Stauraum vor Garagen ≥ 5,0 m

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz- (N) oder Landschaftsschutzgebiet (L) — Flächen für Bahnanlagen

Wasserschutz- (W) Quellenschutz- (Q) oder Überschwemmungsgebiet (Ü)

Bestandsangaben

Wohngebäude — Ruiner — Wasserflächen, Häfen

Wirtschafts- und Industriegebäude — Kellergeschoß — 75,1 Höhenpunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Im WA-Gebiet mit dem Planungsrichtpegel 60/45 dB(A):
in der Reihenhausgruppe nach Norden und Osten Lärmschutzfenster und keine Aufenthaltsräume mit Ausnahme der Küchen.
In den Gartenhofhausanlage für Aufenthaltsräume Lärmschutzfenster, wenn die Räume nach Norden oder Osten liegen.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 9 BBauG vom -2. 12. 74 bis -2. 1. 75 öffentlich ausgelegt.

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom -3. 2. 75 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG beschlossen

Aschaffenburg, den 13. 2. 75

Aschaffenburg, den 13. 2. 75

Der Bebauungsplan mit Unterfranken hat dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 24. 6. 75 für 420-905 a 9/72 genehmigt

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG, das ist am 22. 8. 75 rechtsverbindlich

Aschaffenburg, den -2. 9. 75

Aschaffenburg, den -2. 9. 75

STADT ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN VERL. ADLERSTR., HERRENWALDSTR., KONRADSTR. UND NÖRDL. BEGRENZUNG

WEITERHIN BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE PLÄNE NR. 16/2/11 UND 16/2/12

MASSTAB 1:1000

Aschaffenburg, den 19. OKT. 1970
GEÄNDERT: 25. APR. 1972
16. JAN. 1974

Stadtbauamt
(Grimm)
Oberbaurat

Stadtplanungsamt
(Hellebart)
Ing. grad.

Verfasser: BUBENZER

BAUGRENZEN UND FESTSETZUNGEN | 16/2/10

Mit / Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RE vom 24.6.75 Nr. 420-905 a 9/72
Regierung von Unterfranken
den 14. Juni 1975

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen verlängerter Adlerstraße, Herrenwaldstraße, Konradstraße und nördlicher Begrenzung

I. Allgemein:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt und stimmt mit der Baugebietsausweisung überein.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Im Interesse größerer Übersichtlichkeit wurde eine Verteilung auf drei Planblätter durchgeführt.

Blatt 1: Baugrenzen und Festsetzungen 16/2/10
Blatt 2: Versorgungsanlagen 16/2/11
Blatt 3: Gemeinschaftsanlagen und Leitungsrechte 16/2/12

II. Ortslage:

Das Neubaugebiet liegt in der Strietwaldsiedlung. Es handelt sich um einen Südhang mit günstiger Lage zu den Kirchen und der Schule. Die von Ost nach West führende Bundesautobahn Nürnberg-Frankfurt tangiert das Planquartier in ca. 130 m Entfernung. Im wesentlichen liegt die BAB in einem Geländeeinschnitt und tritt nur mit einem ca. 330 m langen Teilstück hervor. Von diesem Abschnitt werden jedoch Lärmimmissionen auf das Bauquartier erwartet, die störend auf das sonst bevorzugte Wohngebiet einwirken werden. Diese Einwirkungen wurden in den Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt (siehe Punkt VIII).

Eine Erweiterung nach Norden und Osten ist nicht mehr vorgesehen. Im Süden liegt die Geltungsbereichsgrenze auf der bereits ausgebauten Herrenwaldstraße. Im Westen liegt der Schul- und Kirchenbauplatz.

Ansonsten sind die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung der landschaftlich schönen Lage dieses Gebietes angepaßt und unterstreichen die gute Wohnlage.

III. Siedlungsentwicklung:

Die in der Strietwaldsiedlung vorgesehenen Bauflächen sind mit Ausnahme der Gebiete nördlich der Herrenwaldstraße und des durch Umgemeindung neu entstandenen Baugebietes südlich des Hasenhägweges, bereits bebaut. Die Nachfrage nach baureifen Plätzen in dieser Siedlung ist sehr stark.

IV. Erschließung:

Das Neubaugebiet wird im Süden durch die Herrenwaldstraße, im Osten durch die verlängerte Adlerstraße und im Westen durch die Konradstraße mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehr verbunden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist weitgehend der Topographie des Geländes angepaßt und erfolgt über eine Straßenschleife. Das Gehwegsystem ermöglicht ein gefahrloses Erreichen der Kirche und Schule und gewährleistet gleichzeitig eine gute Verbindung innerhalb des Bauquartieres. Weiterhin wurde versucht, den fließenden Verkehr aus den Wohngruppen herauszuhalten, um die angestrebte Wohnruhe zu erreichen.

V. Ruhender Verkehr:

Vor der Reihenhausgruppe befindet sich vor jedem Haus 1 Stellplatz, ansonsten sind Sammelstellplätze und Gemeinschaftsgaragen nachgewiesen. Die unterste Reihe der Gartenhausanlage weist ihre Stellplätze auf eigenem Baugrundstück aus, ebenso wie die Bauzeile im Nord-Westen des Quartiers. Ansonsten erfolgt der Stellplatznachweis in Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen.

VI. Grundstücksverhältnisse:

Die Stadt Aschaffenburg besitzt im Planbereich eine Fläche von ca. 24 600 qm, die vordringlich zur Bereitstellung der Baugrundstücke der Reihenhausanlage vorgesehen ist, um den gewünschten Schallschutz für die inneren Baubereiche zu erreichen. Die Restfläche befindet sich in privater Hand.

VII. Folgelasten:

Bezüglich der Nachfolgelasten in schulischer Hinsicht ist festzustellen: Nach Auffüllung des Neubaugebietes ist mit ca. 300 Einwohnern zu rechnen. Auf Grund von Erfahrungswerten ist davon eine Schülerzahl von ca. 33 anzunehmen.

Das Gesamtprogramm für den Flächenbedarf der Schule in der Strietwaldsiedlung ist wie folgt berechnet:

Derzeitige Einwohner ca.	2 780 E
+ Planbereich ca.	300 E
+ geplantes Wohnbaugebiet südlich Hasenhägweg, ca. 15 ha	2 000 E
+ geplante Verdichtung der bestehenden Siedlung ca.	500 E
	5 580 E
davon 11 % Schüler	614
Unterstufe 60 %	370
370 x 25 qm	8 250 qm
ausgewiesene Schulbaufläche	14 000 qm
Anzahl der Schulklassen (ca. 370:35)	11 Klassen

Die Strietwaldschule ist bei der derzeitigen Einwohnerzahl von rd. 2 800 E bereits ausgelastet. Wenn man unterstellt, daß die angeführten Erweiterungsgebiete in ca. 1 - 2 Jahren baureif werden, muß zu diesem Zeitpunkt finanziell die Schulerweiterung vorgesehen werden.

VIII. Festsetzungen:

Aus planerischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan und die entsprechenden Festsetzungen in Form einer Legende und in Textform vorgenommen (§ 9 Abs. 1 BBauG).

Für die Festsetzungen der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren Grundstücke gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-Verordnung vom 19. Jan. 1965) verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist durch einen Linienzug festgesetzt.

Um den unter Punkt II, Ortslage, angesprochenen Lärmeinwirkungen der BAB auf das Plangebiet entgegenzuwirken, wurden folgende Festsetzungen und Hinweise zusätzlich aufgenommen:

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde zusätzlich unterschieden in das WA-Gebiet mit dem Planungsrichtpegel von 60/45 dB (A). Das heißt, daß der Planungsrichtpegel um jeweils 5 dB (A) gegenüber dem in der Vor-Norm DIN 18005 festgelegten äquivalenten Dauerschallpegel für ein normales WA-Gebiet zu liegen kommt. Dieser höher gesetzte Pegel gilt für das der Autobahn näher liegende Plangebiet.

Die Pegelfestsetzung selbst sagt aus, daß in der Zeit von 6 - 22.00 Uhr ein äquivalenter Dauerschallpegel von 60 dB (A), in der Zeit von 22 - 6.00 Uhr ein Pegel von 45 dB (A) nicht überschritten werden darf.

Aus der zuvor genannten Festsetzung ergeben sich daher für das einzelne Projekt Konsequenzen, die in den Hinweisen im Bebauungsplan erläutert sind. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren des Einzelprojektes können die in den Hinweisen erläuterten Maßnahmen vollzogen werden (Novelle der BayBO vom 1. Okt. 1974). Mit der Baugenehmigung können Auflagen wie der Einbau von Lärmschutzfenstern verbunden werden.

Es ist vorgesehen und beabsichtigt, daß die zweigeschossige Reihenhausanlage die Funktion eines "Lärmschutzwalles" für das dahinterliegende Planungsgebiet übernimmt. Die Reihenhausanlage muß vorrangig gebaut werden, um die ihr zugedachte Aufgabe auch übernehmen zu können. Da die Stadt Aschaffenburg in Besitz der Grundstücke für die Reihenhausanlage ist, ist eine Gewähr für die Durchführung der Hausanlage gegeben.

Für die Reihenhäuser selbst ist in den Hinweisen angedeutet, daß nach Norden und Osten keine Aufenthaltsräume, mit Ausnahme der Küchen, liegen dürfen. Zudem müssen alle Fensteröffnungen nach diesen Seiten mit Lärmschutzfenstern geschlossen werden. Für die dahinter liegende Gartenhofhausanlage gilt dieser Hinweis nicht. Werden jedoch in diesem Typ Aufenthaltsräume nach Norden und Osten vorgesehen, so sind diese Räume ebenfalls mit Lärmschutzfenstern zu versehen.

Eine intensive Durchgrünung des Planquartiers soll erreichen, daß Schallreflexionen innerhalb des Gebietes möglichst vermieden werden.

Nach der festgesetzten Nutzung ergibt sich für das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet folgende Flächenaufteilung:

1.1 Gesamtes Plangebiet	69 500 qm
1.2 Flächen, die nicht zum Bruttobauland gehören	2 590 qm
1.3 Bruttobauland	66 910 qm
1.4 Verkehrsflächen	
1.41 Öffentliche Wege, Straßen und Stellplätze, Grünfläche	13 060 qm
13.060 = 19,52 %	
Zahl der öffentl. Parkplätze: 32	
1.6 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	
1.61 Strietwaldschule	14 800 qm
1.62 Kath. Kirche mit Pfarrhaus und Jugendheim	5 600 qm
1.9 Nettobauland	
66 910 - (13 060 + 14 800 +5 600)	33 450 qm
Zahl der Wohnungseinheiten: 97	
1.11 Summe der Einwohner aus Wohneinheiten: 97 x 3,1	300 E

2.0 Verhältniswerte:

2.1 Wohndichte	
2.1.2 Nettowohndichte 300 : 3,34	90 E/ha
2.2.2 Nettowohnungsdichte 97 : 3,34	20,WoE/ha
2.5.3 Gesamtverkehrsfläche je WoE	
13 060 : 97	135 qm
2.5.7 Öffentl. Parkpl. je WoE	
32 : 97	0,33

IX. Versorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Gas und Abwasser ist durch die Einrichtungen der Stadt Aschaffenburg sichergestellt.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung im Plangebiet betragen:

1. Verkehrsanlagen	500 000,-- DM
2. Entwässerungsanlagen	490 000,-- DM
3. Wasserversorgungsanlagen	84 600,-- DM
4. Gasversorgung	102 800,-- DM
5. Stromversorgung einschl. Trafostation	204 000,-- DM
	1 381 400,-- DM

Die Gebühren und Beiträge für die Versorgungsanlagen werden nach den gültigen Satzungen der Stadt Aschaffenburg erhoben.

X. Bodenordnung:

Die innerhalb des Plangebietes liegenden unbebauten Grundstücke müssen durch eine Umlegung so neu geordnet werden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist.

Aschaffenburg, 3. Okt. 1974
Stadtplanungsamt

Aufgestellt:

Anlage zur Begründung:
Geländeschnitte 1,2,3;
Plan - Nr. 16/2/9