Begründung

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

1. Allgemein

Der Bebauungsplan ist gemäß § 6 Abs. 2 Satz 4 BBauG aus dem rechts-gültigen Flächenutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt und stimmt mit der Baugebietszuweisung 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. Ortalage:


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


IV. Erschließung


V. Ruhender Verkehr

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

VI. Grundstücksverhältnisse

Die Stadt Aschaffenburg besitzt im Planbereich eine Fläche von ca. 24 500 qm, die vorwiegend 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:


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 Wohnungsgebiet südlich Hasenbäweg, ca. 15 ha 2 000 E
- geplante Verdichtung der bestehenden Siedlung ca. 500 E 5 580 E
davon 11 % Schüler 64
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 bauwürdig werden, muß zu diesem Zeitpunkt finanziell die Schülererweiterung 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).

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

Das allgemeine Wohngebiet (W1) wurde zusätzlich unterschieden in das W1-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 W1-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.


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

Eine intensive Durchgrünung des Flanquierters soll erreicht, 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 Flanengebiet 69 500 qm
1.2 Flächen, die nicht zum Brutto-
bauland gehören 2 590 qm
1.3 Bruttoauland 66 910 qm

1.4 Verkehrsflächen
1.4.1 Öffentliche Wege, Straßen und
Stellplätze, Grundfläche 13 060 qm
13 060 = 19.52 %
Zahl der öffentl. Parkplätze: 32

1.6 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
1.6.1 Streitvaldschule 14 800 qm
1.6.2 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
Wohnseinheiten: 97 x 3,1 300 E

2.0 Verhältniszahlen:
2.1 Wohndichte
2.1.2 Nettowohndichte 300 : 3,34 90 E/ha
2.2.2 Nettowohnungsdichte 97 : 3,34 20,3 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. Trassenleitungen 204 000,-- DM
                                            1381 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.

Aufgestellt: Aschaffenburg, 3. Okt. 1974

Stadtraineramt

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