

# Festsetzungen des Bebauungsplanes

## Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit:  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

## Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,6 Geschößflächenzahl (GFZ)
- I+D** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoß als VollgeschöÙ zusätzlich zulässig ist.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

## Grünflächen

- Grünfläche

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

## Örtliche Bauvorschriften

- SD Satteldach
- 30° Dachneigung in Altgrad (zwingend)  
Bei zwingendem Grenzsanbau ist die Dachneigung und Dachform des angrenzenden Gebäudes maßgebend.
- 46° Dachneigung in Altgrad (zwingend), sonst wie vor
- Hauptfirstrichtung
- Zaun hinter der Straßenbegrenzungslinie (Grenzabstand mind. 1,00m)
- Grenzbebauung zwingend

**Dachaufbauten** Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit mindestens 48° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden, insgesamt nur bis zu einem Drittel des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.

## Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksteile der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.  
Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## Abstandsflächen Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung finden Anwendung

## Hinweise

- z.B. 5,00 Maßangabe in Meter
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 9174 Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude

## Bodenaltertümer

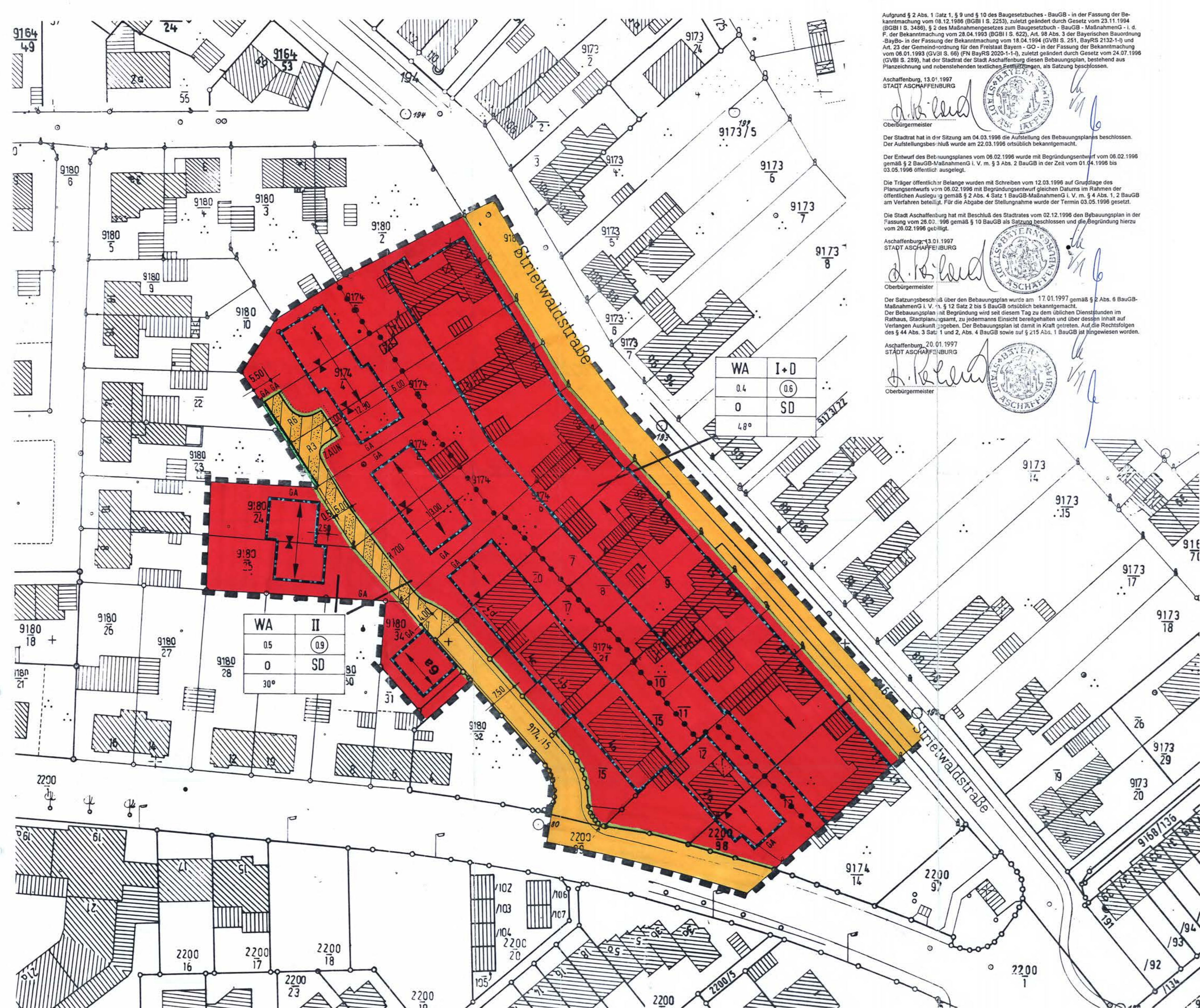
Funde von Bodenaltertümer sind nach dem Bayerische Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl. I S. 132) - BauNVO 1990 - zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (GVBl. I S. 466) Residenzplatz 2 zu melden.

## Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO 1990 - zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (GVBl. I S. 466)

## GA

Vorschlag für Garagenstandorte



Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.1995 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), § 2 des Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch - BauGB - MaßnahmenG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 822), Art. 18 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.01.1993 (GVBl. S. 56) (FN BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1996 (GVBl. S. 289), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 13.01.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 04.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.1996 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 06.02.1996 wurde mit Begründungsentwurf vom 06.02.1996 gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.1996 bis 03.05.1996 öffentlich ausgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.1996 auf Grundlage des Planungsentwurfs vom 06.02.1996 mit Begründungsentwurf gleichen Datums im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 03.05.1996 gesetzt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.12.1996 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.02.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 28.02.1996 geteilt.

Aschaffenburg, 13.01.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 17.01.1997 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 12 Satz 2 bis 5 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu dem üblichen Dienststunden im Rathaus, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 § 15 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 20.01.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Lage im Stadtgebiet

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplanentwurf für das Gebiet Im Neurod, Strietwaldstraße, Hasenhägweg und westlicher Begrenzung;

Baufreirat: Martens  
Stadtplanungsamt: Kestler

Sachbearbeiter Bubener Baumann	Datum 20.02.96	Geändert 26.09.96	Maßstab 1 : 500	B-Plan 16/7
-----------------------------------	-------------------	----------------------	--------------------	----------------

6/61 - bu-ri

**B E G R Ü N D U N G**  
(Entwurf)

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Im Neurod, Strietwaldstraße, Hasenhägweg und westlicher Begrenzung, Nr. 16/7

Aufgestellt:  
Aschaffenburg, 06.02.1996  
Stadtplanungsamt



Bubenzer

## 1. Planungsanlaß

In der Stadt Aschaffenburg besteht großer Mangel an Wohnraum. Um diesem Mangel abzuhelpfen, ist die Stadt bemüht, durch Nachverdichtung bebauter Quartiere zusätzliches Baurecht auch dann zu schaffen, wenn der Entlastungseffekt nur als geringfügig einzuschätzen ist.

## 2. Planungsrechtliche Einordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt das Planquartier als Wohnbaufläche dar. Die ringsum bebauten Siedlungsflächen (teilweise mit Bebauungsplänen) sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bzw. entsprechen in ihrer Eigenart einem allgemeinen Wohngebiet.

## 3. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich wurde so gesetzt, daß nur betroffene Grundstücke im Bebauungsplangebiet liegen. Durch Grundstücksteilungen (geringer Aufwand), bzw. Grundstücksabtretungen kann eine aufwendige Bodenordnung durch eine Umlegung vermieden werden, der Erschließungsaufwand gering gehalten werden. Insofern ist eine rasche Bebauung des Plangebietes möglich.

## 4. Städtebauliche Situation

Das vom Planbereich erfaßte Gebiet liegt in der Strietwaldsiedlung. Dieser Stadtteil Strietwald ist in den 30er Jahren als Nebenerwerbssiedlung entstanden. Die vorhandenen Parzellen besitzen eine Fläche von 800 - 1000 qm. Die Dichte des gesamten Gebietes beträgt deshalb nur ca. 45 Einwohner/ha.

In der Zeit des großen Wohnungsmangels nach dem Kriege wurden zahlreiche Anträge gestellt, die kleinen Siedlungshäuser zu erweitern. Der Stadtrat erließ deshalb eine Gemeindeverordnung vom 14.08.1958 für die bauliche Nutzung des Gebietes der Strietwaldsiedlung zwischen der Strietwaldstraße - beidseitig -, Hasenhäweg und Waldbrunnenweg, die mit Entschließung der Regierung von Unterfranken vom 13.10.1958 Nr. II/3 - 145 a 7 für vollziehbar erklärt wurde. In dieser Verordnung ist festgelegt, daß auf einer Siedlerheimstätte nur ein Hauptgebäude errichtet werden darf. In Nebengebäuden ist der Einbau von Wohnräumen nur zulässig, wenn das Hauptgebäude gleichlaufend zur Straßenflucht nicht mehr verlängert werden kann. Nebengebäude dürfen nur im Bereich zwischen der Straßenfront der Hauptgebäude und einer gedachten Linie in 22 m Abstand davon errichtet werden. Die größte Breite der Nebengebäude darf 5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Nebengebäude ist auf 1 Vollgeschoß beschränkt.

Als Folge dieser Gemeindeverordnung entstanden entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Anbauten, die den heutigen Erfordernissen in bezug auf Besonnung, Belüftung und Hygiene nicht mehr entsprechen.

Bedingt durch den weiterhin gestiegenen Lebensstandard wurde Anfang der 70er Jahre der Antrag gestellt, die das Straßenbild prägenden eingeschossigen Siedlungshäuser mit steilem Dach aufzustocken.

Um jedoch die einheitlich geprägten Straßenräume zu erhalten, wurde die Verwaltung vom Stadtrat bereits Anfang der 70er Jahre beauftragt, Vorschläge für eine rückwärtige Erschließung der langen Baugrundstücke zu untersuchen. Diese Verfahren wurden 1991 endgültig eingestellt.

Als Ergebnis zeigt der nun wieder vorgelegte Bebauungsplanentwurf, daß es möglich ist, die Grundstücke in der Mitte zu teilen, so daß in der Regel Grundstücke von 330 bis 700 qm entstehen. Die Neubebauung soll entsprechend der alten Bebauung mit Doppelhäusern geschehen, so daß an den vorhandenen Grundstücksbreiten keine Änderung notwendig ist. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO kann grundsätzlich eingehalten werden.

## 5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet liegt in der Strietwaldsiedlung, ca. 2,5 km (Luftlinie) von der Stadtmitte (Herstallstraße) entfernt. Es grenzt im Westen, Norden, Osten und Süden an bereits bestehende Bebauung an.

Kirche, Schule, Kindergarten und Versorgungsläden sind in der Strietwaldsiedlung vorhanden. Eine Stadtbuslinie verbindet den Stadtteil mit der Innenstadt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Das Gelände ist eben, der Baugrund besteht aus lehmigem Kies und verwittertem Fels. Bodenverbesserungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; der Grundwasserspiegel liegt ausreichend tief.

## 6. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Der Bebauungsplan setzt das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dies entspricht der Struktur dieser Siedlung.

Für die bestehende Bebauung sind entsprechend der vorhandenen Nutzung folgende Festsetzungen vorgesehen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6  
 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dach  
 offene Bauweise  
 Satteldach ~ 48° - 52°

Für die noch nicht bebauten Flächen lauten die Festsetzungen wie folgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5  
 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,9  
 2 Vollgeschosse zwingend  
 offene Bauweise  
 Satteldach ~ 30° ± 2°

Verdichtende Festsetzungen, weil die neu zu bildenden Grundstücke relativ klein ausfallen, da zusätzlich Verkehrsfläche abgetreten werden muß.

Im Baugebiet sind vorgesehen, bzw. schon gebaut:

16 zweigeschossige Wohngebäude.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 - 6 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bebaut wird.

Grundwerte:

Gesamtes Plangebiet:	rd.	15.000 qm = 100%
davon entfällt auf die Neubaufläche:	rd.	5.500 qm = 35%
neue öffentliche Verkehrsfläche:	rd.	1.200 qm = 8%

**7. Bodenordnende Maßnahmen**

Der bereits bestehende Baubestand innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Neuordnung nicht angegriffen.

Durch Teilung der Grundstücke ist es möglich, die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchzuführen. Im Einzelfall kann eine Grenzregelung nach § 80 ff. BBauG erforderlich sein.

**8. Erschließung**

Im Baugebiet sind bereits folgende Erschließungsstraßen vorhanden: Strietwaldstraße, Hasenhägweg, Gänsruh und Im Neurod. Neu vorgesehen ist eine Erschließungsstraße zwischen Strietwaldstraße und Gänsruh mit Anbindung an den Hasenhägweg. Für den ruhenden Verkehr ist auf den ausgewiesenen Bauplätzen entsprechender Raum für die erforderlichen Garagen bzw. Stellflächen ausgewiesen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die städtische zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt. Die Strom- und Gasversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Aschaffenburg.

**9. Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind keine störenden Anlagen vorhanden. Der Straßenverkehr überschreitet nicht die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte gem. der DIN 18005.

**10. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

a) Verkehrsanlagen	DM	61.750,-
b) Entwässerung	DM	28.000,-
c) Wasserversorgung	DM	11.000,-
d) Gasversorgung	DM	13.000,-
e) Stromversorgung einschl. Straßenbeleuchtung	DM	<u>18.100,-</u>
	<b>DM</b>	<b>131.850,-</b>

Nachfolgelasten, wie die Erweiterung der Schule, des Kindergartens u. a., entfallen.

Die Mittel für den Ausbau der Erschließungsanlagen werden im Haushalt der Stadt Aschaffenburg bereitgestellt.

Die Beiträge und Gebühren für die Versorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. der Stadtwerke erhoben.

## 11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichungen der Planung

- a) Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.
- b) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

Grunderwerb durch Abtretung für die neu geplante Erschließungsstraße westlich der Strietwaldstraße sowie Einlegen, bzw. Ergänzen der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Aschaffenburg, 06.02.1996  
Stadtplanungsamt



Keßler