

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1-2 Bezeichnung der einzelnen Baugelände

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

z II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(I+D) Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss zulässig

Wo maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

FH maximale First- bzw. Gebäudehöhe

TH maximale Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ nur Doppelhäuser zulässig

— Baulinie

— Baugrenze

Verkehrsfächen

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

■ Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

→ Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

Grünflächen

■ öffentliche Grünfläche

□ Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

□ Einzelne Pflanzbindungsflächen

Nachrichtliche Übernahme

(D) Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmäle)

Sonstige Planzeichen

F>300m2 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Ga Garagen

St Stellplätze

GGA Gemeinschaftsgaragen

— Mit Geh- Fahr- Leitungsrechten zu belastende Flächen

□ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z.B. 48°-52° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze

SD Satteldach

→ Hauptfirstrichtung

Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

— bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 9154/77 Flurstücksnummer

■ bestehendes Hauptgebäude

■ bestehendes Nebengebäude und Garagen

5.00 Maßangaben (in Meter)

z.B. 324.45 Bestandshöhen über NN

■ Grabplatte aus dem urnenfelderzeitlichen Grabfeld südlich des Hosenhägwegs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5-6 und § 4 Abs.3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 5 Abs.16 und 17 BauNVO i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB

12 In den Baugeländen sind die zulässigen Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen) durch Plananschrieb geregelt.

13 Durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet um bis zu 30% überschritten werden.

14 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 qm.

15 Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Gebäude oder Gebäudeeile, die im gleichen Baufenster bzw. auf einem Grundstück aneinander angebaut sind, gelten hierbei in der Summe als ein Wohngebäude.

16 Garagen und Carports sind nur innerhalb der für diesen Zweck umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung 'Ga / St' zulässig.

17 Im Plangebiet dürfen die festgesetzten Baulinien durch Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

18 LR 1 Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Schutzstreifen der 380 kV-Leitung) zu Gunsten des Versorgungssträgers (E.ON) im Schutzstreifen der 380 kV-Leitung sind bauliche und sonstige Anlagen, Baumpflanzungen, Aufschüttungen etc. nur eingeschränkt und nur nach Abstimmung mit dem Versorgungssträger zulässig.

19 LR 2 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten (Schutzstreifen von DN 100 St Gas- und DN 100 az Wasserleitungen) zu Gunsten des Versorgungssträgers (AVG Aschaffenburg Versorgungs-GmbH) im Schutzstreifen der Gas- und Wasserleitungen sind bauliche Anlagen und Baumpflanzungen nicht zulässig.

20 Festelegung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten (Schutzstreifen von DN 100 St Gas- und DN 100 az Wasserleitungen) zu Gunsten des Versorgungssträgers (AVG Aschaffenburg Versorgungs-GmbH) im Schutzstreifen der Gas- und Wasserleitungen sind bauliche Anlagen und Baumpflanzungen nicht zulässig.

21 Festelegung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz Nr.2 BauGB vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

22 In den zeichnerisch festgesetzten (Teil-) Baugeländen sind nach Norden und nach Westen orientierte Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse II (bewertetes Schalldämmmaß 30-34 dB(A)) auszustatten.

23 Sobald die im Planfeststellungsbeschluss vom 29.02.2002 für den 6-stufigen Ausbau der Bundesautobahn A3 zwischen den Anschlüssen Aschaffenburg/West und Aschaffenburg/Ost festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wirksam geworden sind, kann auf den Einbau von Schallschutzfenstern verzichtet werden.

24 Festelegung der Bindungen für Be- § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

25 Die mit einer Pflanzbindung 'PB 1' festgesetzten Flächen sind als Rasenfläche weitestgehend unversiegelt zu erhalten, dabei dürfen Zufahrten und Zugänge bei einer Maximallänge von in der Summe 4 Metern sowie andere Befestigungen höchstens 25% der betreffenden Vorgartenfläche überdecken.

26 Teilbepflanzungen mit Strüchern, Stauden und Blühpflanzen sind zulässig.

27 In 12 auf den mit einer Pflanzbindung 'PB 2' festgesetzten Flächen ist die (vorhandene) Windschutzhecke dauerhaft zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift):

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1, 3 und 4 BayBO

III Hinweise:

III.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

III.2 Bodendenkmäler

Für das gesamte Plangebiet wird das Vorkommen von Bodendenkmälern vermutet. Es ist daher in nachrichtlicher Übernahme als "Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt" festgesetzt. Im Zuge von Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss daher der Grundstückseigentümer oder der Antragsteller vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchführen.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmäler nach Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen. Alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen gehen zu Lasten des Antragstellers.

Sollten Bodendenkmäler vorhanden sind, darf mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Auf die Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, insbesondere Art. 7 BayDSchG, wird verwiesen.

III.3 Leitungsschutzstreifen der 380kV-Leitung (E.ON Netz)

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Randbereich von der 380-kV-Freileitung Aschaffenburg - Bergheimfeld (lfg. Nr. 87 der E.ON Netz GmbH) tangiert.

Innhalb der Leitungsschutzzone der Hochspannungsfreileitung (seitlicher Abstand von 35m zur Leitungssache) sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren alle Bauvorhaben mit entsprechenden Höhenrisiko der E.ON Netz zur Stellungnahme vorzulegen.

Weiterhin sind für die Ausführung von Baumaßnahmen und für die Nutzung der vom Schutzstreifen berührten Grundstücke folgende Hinweise zu beachten:

- Der Einsatz eines Baukrans ist separat mit der Dienststelle der E.ON Netz abzustimmen. Der Auslegedrehkreis eines Krans sollte stets außerhalb des Schutzkorridors (Abstand 35m zur Leitungssache) liegen. Sofern die Auslegerspitze in die Leitungsschutzzone hineinragt, müssen Aufstellort und Auslegerhöhe mit der E.ON Netz abgestimmt werden.

- Gehölzpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone sollten mit der E.ON Netz abgestimmt werden.

- Grundsätzlich darf in der Leitungsschutzzone weder Erdaushub gelagert werden, noch darf das bestehende Geländeiveau in unzulässiger Weise erhöht werden.

- Bei unvermeidbaren Geländeveränderungen ist die Zustimmung der E.ON Netz erforderlich.

- Bei der Planung von Bauvorhaben soll der Fachberater für vorbeugenden Brand- und Katastrophenschutz bei der Unteren Bauaufsicht gehört werden.

- Aufgrund der erhöhten Gefahren sind bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

- An der Hochspannungsfreileitung können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen (z.B. Regen, Nebel, Raureif) Geräusche entstehen.

III.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach Art. 89 der BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift), textliche Festsetzungen II.1 bis II.11 und zeichnerische Festsetzungen zur Dachform, -neigung und Firstrichtung dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß Art. 89 Abs.1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- EUR geahndet werden.

III.5 Rückwärtige Anbauten, Zwerchhäuser und Quergiebel

Rückwärtige Anbauten, Zwerchhäuser und Quergiebel müssen von der Giebelwand des Vorderhauses um mindestens 0,25m abgesetzt werden. Der Dachfirst rückwärtiger Anbauten, Zwerchhäuser und Quergiebel darf den Dachfirst des Vorderhauses nicht überragen.

III.6 Dachüberstände

Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° dürfen am Ortsgang maximal 0,30m und an der Traufte maximal 0,50m betragen.

III.7 Fassadengestaltung

Im Plangebiet sind Hauptgebüdefassaden nur in Putz auszuführen.

III.8 Einfriedigungen

Im Baugelbiet WA 1 sind Einfriedigungen und Zäune im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze / Baulinie bzw. deren Verlängerung; Pflanzbindungsflächen PB 1) nicht zulässig.

Im Baugelbiet WA 2 sind Einfriedigungen und Zäune im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze / Baulinie bzw. deren Verlängerung) nur in Kombination mit einer Hecke zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 nicht überschreiten.

Einfriedigungen entlang der Pflanzbindungsflächen 'PB 2' sind nur in Kombination mit einer Hecke zulässig. Sie dürfen die (vorhandene) Windschutzhecke höhenmäßig nicht überragen.

III.9 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur teilversiegelt werden, und zwar entweder durch Befestigung der Fahrsprünge oder durch den Einbau von Rasenplattchen bzw. Rasengitter auf einer Fläche von maximal 2,50m Breite.

III.10 Errichtung von Außentritten

Die Errichtung von Außentritten zur Erschließung des Dachgeschosses ist im jeweils vorderen Baufenster an den seitlichen Giebelwänden der Gebäude nicht zulässig.

III.11 Gestaltung von Hauseingangsüberdachungen

Hauseingangsüberdachungen dürfen maximal an einer Seite durch ein Windschutz-element oder eine Wandscheibe geschlossen werden. Hauseingangsüberdachungen sind mit einem flachen oder flachgeneigten Dach (DN max. 15°) auszubilden.

III.12 Hinweisen

geiz Klaus Herzog

Klaus Herzog

Überbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

IV.10 Errichtung von Außentritten

Die Errichtung von Außentritten zur Erschließung des Dachgeschosses ist im jeweils vorderen Baufenster an den seitlichen Giebelwänden der Gebäude nicht zulässig.

III.11 Gestaltung von Hauseingangsüberdachungen

Hauseingangsüberdachungen dürfen maximal an einer Seite durch ein Windschutz-element oder eine Wandscheibe geschlossen werden. Hauseingangsüberdachungen sind mit einem flachen oder flachgeneigten Dach (DN max. 15°) auszubilden.

III.12 Hinweisen

geiz Klaus Herzog

Klaus Herzog

Überbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 10.10.2005 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 11.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Änderungsverwertes vom 05.09.2005 in der Zeit vom 28.11.2005 bis 19.12.2005 sowie Rahmen einer Versammlung am 29.11.2005 im Gemeinschaftsraum der Schule Strietwald, Herrenwaldstraße 40, 63741 Aschaffenburg stattgefunden.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 23.01.2006 wurde mit Begründungs-Änderungsentwurf vom 23.01.2006 in der Zeit vom 15.05.2006 bis einschließlich 20.06.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltschadung abgesehen werden ist.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2006 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 23.01.2006 mit Begründungs-Änderungsentwurf vom 23.01.2006 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 20.06.2006.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 21.07.2006 den Bebauungsplan vom 03.07.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 03.07.2006 gebilligt.

Aschaffenburg, 24.07.2006

STADT ASCHAFFENBURG

geiz Klaus Herzog

Klaus Herzog

Überbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

unverbindlich bekannt gemacht.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Ä N D E R U N G

B E B A U U N G S P L A N N R. 1 6 / 0 9

F Ü R D A S G E B I E T „ M A R T I N - H E N N I G - S I E D L U N G “

B E G R Ü N D U N G



Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

Stand:

03. Juli 2006

Satzung + Inkrafttreten

INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
I.1 Anlass der Änderung des Bebauungsplans	4
I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	4
I.3 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	6
II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen	7
II.1.1 Flächennutzungsplan	7
II.1.2 Aktuelles Planungsrecht	7
II.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung, Umweltbericht	8
II.2 Informelle Planungsgrundlagen	9
II.2.1 Landschaftsplan	9
III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	9
III.1 Zur Entstehung und Weiterentwicklung der Martin-Hennig-Siedlung	9
III.2 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	15
III.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
III.2.2 Bauweise und Stadtgestalt	17
III.2.3 Freiraum und Grünflächen	18
III.2.4 Verkehrserschließung	19
III.2.5 Beispiele für städtebauliche Qualitäten	20
III.2.6 Beispiele für städtebauliche Mängel	22
III.3 Technische Infrastruktur	24
III.4 Soziale Infrastruktur	25
III.5 Denkmalschutz	25
III.6 Altlasten	27
III.7 Immissionen	27
III.8 Eigentumsverhältnisse	27

	Seite
IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION	28
IV.1 Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume	28
IV.2 Verkehrserschließung	28
IV.3 Grünflächen und Bepflanzungen	28
V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	29
V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen in der Bebauungsplan-Änderung	29
V.1.1 Art der baulichen Nutzung	29
V.1.2 Maß der baulichen Nutzung	29
V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	29
V.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke	30
V.1.5 Höchstzahl von Wohnungen	30
V.1.6 Stellplätze und Garagen	30
V.1.7 Verkehrsflächen	30
V.1.8 Öffentliche Grünflächen	30
V.1.9 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten	32
V.1.10 Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
V.1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	32
V.1.12 Denkmalschutz	32
V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -	33
V.3 Hinweise	35
VI ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT [ABWÄGUNG]	36
VII KENNDATEN DER PLANUNG	38
VIII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	39

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Bei der „Martin-Hennig-Siedlung“ handelt es sich um eine „Selbsthilfesiedlung“ im Stadtteil Strietwald, die Anfang der 1960er Jahre in weitgehender Eigenleistung der späteren Bewohner geschaffen wurde. Aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität wurde die „Martin-Hennig-Siedlung“ im Bundeswettbewerb „Die beste Kleinsiedlung“ mehrmals als Sieger ausgezeichnet: In der einheitlichen Gestaltung der Siedlungshäuser, der gelungenen Anordnung der Straßen und Wege, der offenen und freundlichen Gestaltung der Vorgärten, der vorzüglichen Ausstattung mit Grün- und Freiflächen und auch der umfangreichen Eigenleistungen und Nachbarschaftshilfen ist die Siedlung in ihrem Ursprung als sehr gelungen und wertvoll anzusehen. Sie bietet ihren Bewohnern – den Siedlern der ersten Stunde wie auch den Neuzugezogenen – alle Vorzüge des stadtnahen Wohnens im Grünen und eines funktionierenden Gemeinwesens.

Im Lauf der letzten 40 Jahre haben sich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung verändert. Und so ist auch die Martin-Hennig-Siedlung verschiedenen baulichen Veränderungen unterworfen gewesen, sei es durch Erweiterung und Umbau der Siedlungshäuser oder durch die Errichtung ergänzender Neubauten. Durch einen Bebauungsplan, der im Jahr 1979 aufgestellt wurde, wurde sichergestellt, dass die baulichen Veränderungen in geordneten Bahnen verliefen. Allerdings passen sich im Rückblick nicht alle Lösungen in das einstmalige sehr harmonische Bild der Siedlung ein – und auch aktuell ist die Siedlung mit einem Wandel der Ansprüche und Wohnvorstellungen konfrontiert, die mitunter einer ausreichenden Sensibilität für die Entstehungsgeschichte und die städtebaulichen Qualitäten der Selbsthilfesiedlung ermangeln.

Der nach wie vor geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 wird den aktuellen Entwicklungen nicht mehr ausreichend gerecht. Zum Einen wurden in der Vergangenheit Bauvorhaben realisiert, die bereits von den Vorgaben des Bebauungsplans abweichen (z.B. Errichtung von Garagen, Anbau von Wintergärten), zum Anderen weist der Bebauungsplan einige Regelungslücken auf, aufgrund derer in jüngerer Zeit eine Verschlechterung des Ortsbildes nicht abgewendet werden konnte (z.B. genehmigungsfreie Einzäunung von Vorgärten), und die in der Baugenehmigungspraxis eine gewisse Rechtsunsicherheit auslösten (z.B. fehlende Regelungen zur Dachgestaltung bei Dachausbau).

Aus diesem Grund ist es geboten, den Bebauungsplan für die „Martin-Hennig-Siedlung“ zu ändern und die wesentlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Siedlungscharakters neu zu regeln.

I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Die Strietwaldsiedlung liegt im Nordwesten Aschaffenburgs. Sie gehört zum südöstlich gelegenen Stadtteil Damm, ist von diesem räumlich aber recht klar durch den Verlauf der Aschaff bzw. ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen abgegrenzt. Im südwestlichen Teil des besiedelten Bereiches erstrecken sich Gewerbegebiete, geprägt ist der Stadtteil aber dominierend durch seine Wohnfunktion, die sich in überwiegend niedergeschossiger Bebauung widerspiegelt. Die nördliche Begrenzung des Siedlungsgebietes bildet die scharfe Zäsur der Autobahn A 3. Die „Martin-Hennig-Siedlung“ befindet sich am westlichen Rand der Wohnbebauung des Stadtteils Strietwald.

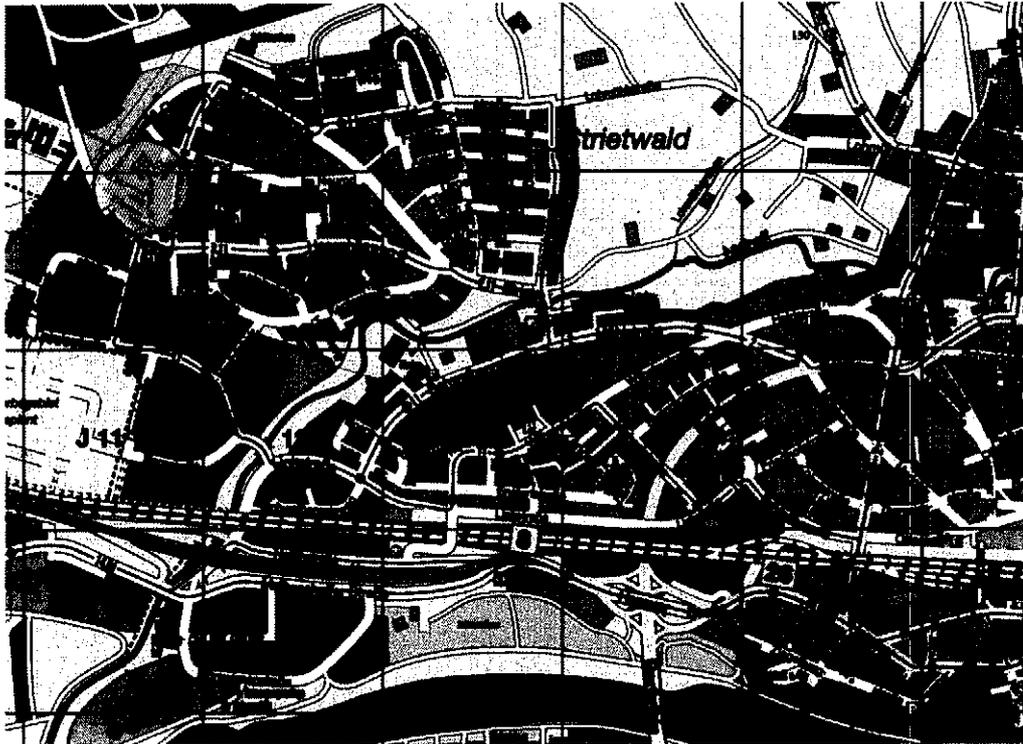
Die südliche Grenze des Bebauungsplangebiets ist rund 400m vom ansatzweise als Stadtteilzentrum fungierenden Bereich am Hasenhägweg entfernt; bis zum Hauptbahnhof ist eine Strecke von ca. 2.800m zu überwinden, das Stadtzentrum Aschaffenburgs liegt in einer Entfernung von ca. 3.000m.

Bedeutsam für die Ausdehnung und die Immissionssituation der Strietwaldsiedlung ist die stark befahrene Autobahn A 3, die – teils in Troglage – bis auf eine Entfernung von nur ca. 200m an die nordwestliche Ecke des Plangebiets heranrückt.

Abbildung 1

Lage des Plangebiets

[Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



Planerische Zielsetzung des Bebauungsplans ist vorrangig die Steuerung der baulichen Fortentwicklung im Bestand unter besonderer Berücksichtigung der stadtgestalterischen Vorzüge der Siedlung. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll insbesondere für Folgendes Sorge getragen werden:

- Gebäude, die bisher planungsrechtlich nicht erweitert werden durften, können zukünftig durch einen rückwärtigen Anbau in begrenztem Ausmaß ergänzt werden; dies wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Vergangenheit ohnehin schon mehrmals vollzogen. Im Übrigen bleiben alle Baurechte bestehen, auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.
- Die Freihaltung und Begrünung der zusammenhängenden Vorgartenbereiche, verbunden mit der Unzulässigkeit von baulichen Anlagen und Einzäunungen im Vorgarten, soll planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist im geltenden Bebauungsplan nur unzureichend verankert, weshalb vor einiger Zeit ein Grundstück nach Eigentümerwechsel genehmigungsfrei neu eingezäunt wurde.
- Alle Grundstücke, die an einer befahrbaren Straße anliegen, können mit einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz ausgestattet werden.
- Die Zulässigkeit von Dachaufbauten soll in einer annähernd einheitlichen, siedlungsbildverträglichen Weise geregelt werden.
- Die das Gebiet umfassende Windschutzhecke, die nicht mehr vollständig vorhanden ist, soll unter dauerhaften Erhalt gestellt und ggf. durch Nachpflanzungen wiederhergestellt werden.
- Die Fußwege als wesentlicher und ortsbildprägender Teil des Erschließungssystems sollen dauerhaften planungsrechtlichen Schutz vor einer Nutzung als Fahrweg genießen.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderung ist im Westen, Süden und Osten definiert durch die Straßenzüge Strietwaldstraße, Hasenhägweg und Waldbrunnenweg, an deren Rand die Grenze des Geltungsbereichs verläuft. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft zwischen dem Waldbrunnenweg und der Strietwaldstraße, kreuzt den Schmetterlingsweg und ist identisch mit den südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 9154/53-58 zusammen.

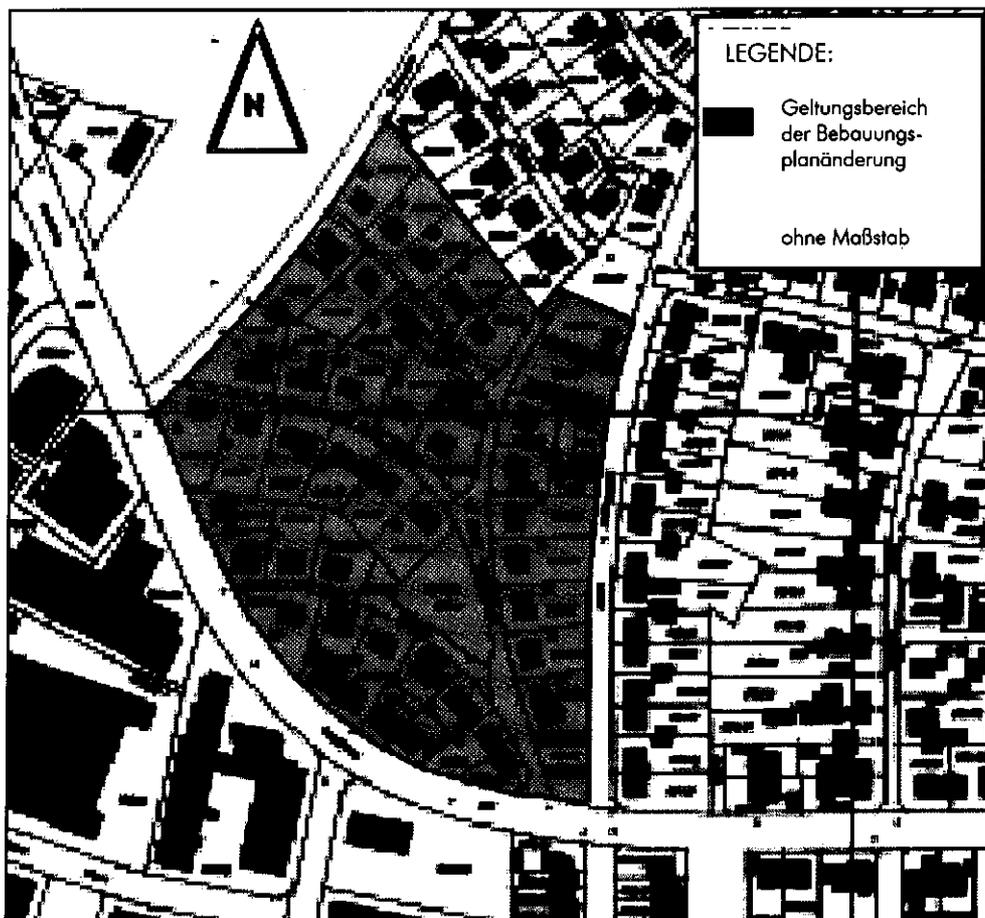
Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegen folgende Grundstücke:

- Schmetterlingsweg 2-14 (Fl.Nr. 9154/35-41)
- Wespenweg 1-12 (Fl.Nr. 9154/77-82, 9154/88)
- Hummelweg 1-11 (Fl.Nr. 9154/60-64, 9154/66-71)
- Bienenweg 1-10 (Fl.Nr. 9154/44-51, 9154/85)
- Strietwaldstraße 70 (Fl.Nr. 9154/86)
- Hasenhägweg 56-62 (Fl.Nr. 9154/87-90)
- Waldbrunnenweg 17+19 (Fl.Nr. 9154/84, 9154/91)
- Gemeinschaftsgaragen (Fl.Nr. 9154/34, 9154/42)

Dazu kommen noch Verkehrsflächen von Schmetterlings-, Bienen-, Hummel- und Wespenweg (Fl.Nr. 9154/43, 9154/52, 9154/65, 9154/76) sowie die öffentliche Grünfläche des Spielplatzes (Fl.Nr. 9154/72).

Abbildung 2

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans [ohne Maßstab]



II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet flächendeckend „Wohnbaufläche“ dar.

Die Bebauungsplan-Änderung übernimmt mit den Baugebietsausweisungen als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als vollständig die Vorgabe des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987 [M 1 : 15.000]



II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Bei der „Martin-Hennig-Siedlung“ handelt es sich um ein bestehendes Baugebiet, das durch den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 16/9, in Kraft getreten am 22.06.1979, über Baurechte im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB verfügt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden vor allen Dingen Ergänzungen und Anpassungen des Regelungskatalogs vorgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Überbaubare Flächen sowie GRZ und GFZ werden lediglich in Anlehnung an den sich vom Bebauungsplan teils unterscheidenden Bestand korrigiert und geringfügig modifiziert.

Durch die Planänderung wird im Plangebiet also planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, es müssen keinerlei Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt werden.

Abbildung 4

Der bisher geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 [ohne Maßstab]



II.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung, Umweltbericht

Auf das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/9 „Martin-Hennig-Siedlung“ finden die Regelungen des BauGB in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

Die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1979 beschränkt sich inhaltlich im wesentlichen auf ergänzende Regelungen zum Denkmalschutz, zur Freihaltung von Leitungsstreifen, zur Höhenentwicklung der Gebäude, zum ruhenden Verkehr und zur städtebaulichen Gestaltung. Weiterhin werden geringfügige Korrekturen, Präzisierungen und Anpassungen der überbaubaren Flächen, der GRZ und GFZ sowie der Pflanzflächen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung des bisher geltenden Bebauungsplans werden dadurch nicht berührt.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt u.a. für Städtebauprojekte unter gewissen Bedingungen und ab einer gewissen Größenordnung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer vorgeschalteten „allgemeinen Vorprüfung“ mit Erstellung eines Umweltberichts vor. In vorliegendem Fall ist der in Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.8 benannte Schwellenwert von 20.000qm zulässiger Grundfläche weit unterschritten, zudem werden nahezu keine über das vorhandene Recht hinausgehenden überbaubaren Flächen ausgewiesen. Sowohl auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als auch auf die „allgemeine Vorprüfung“ zur UVP-Pflichtigkeit kann verzichtet werden.

Auch wird kein Vorhaben geplant, das FFH-Flächen oder Europäische Vogelschutzgebiete berührt. Aus diesem Grund können gem. § 13 Abs. 1 BauGB die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren Anwendung finden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann folglich abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als Baugebiet (Wohnbaufläche) mit erhaltenswertem Gehölzbestand am Rand dar. Die Bebauungsplanänderung steht mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und den Regelungen zum Erhalt der teils noch vorhandenen Windschutzhecke in Einklang mit dem Landschaftsplan.

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Zur Entstehung und Weiterentwicklung der Martin-Hennig-Siedlung

Die „Martin-Hennig-Siedlung“, benannt nach dem „Siedlungsvater“ und ehemaligen Stadtrat Martin Hennig, entstand Anfang der 60er Jahre als „Selbsthilfesiedlung“ unter Verantwortung und Betreuung der Wormser Siedlungsgesellschaft „Das familiengerechte Heim“. In der Siedlung gelangten 35 Einfamilienhäusern in Form von drei Haustypen zur Ausführung, weitgehend in Eigenleistung der Siedler.

Abbildung 5: Der ursprüngliche Siedlungsgrundriss der Martin-Hennig-Siedlung [ohne Maßstab]

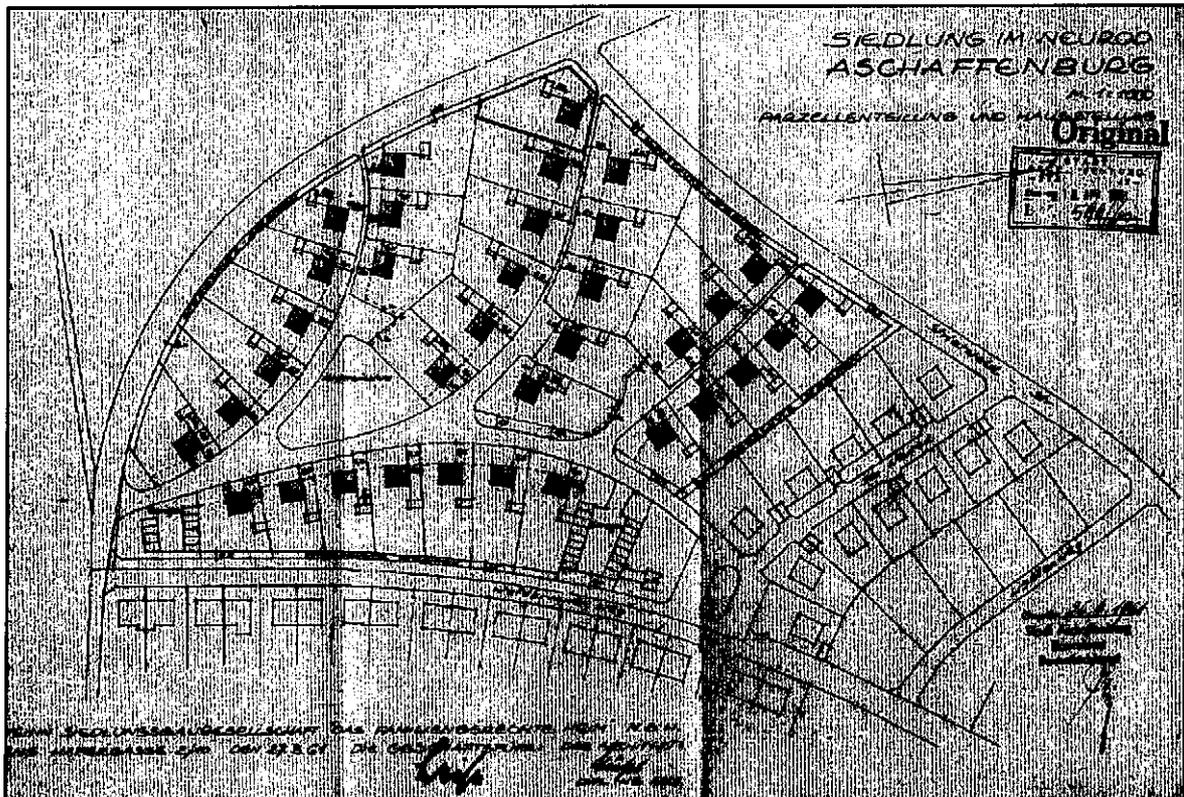


Abbildung 6 - 8: Die drei ursprünglichen Siedlungshaustypen A VIIb, A VIII und E 1

Typ
A VIIb



Typ
E 1



Typ
A VIII

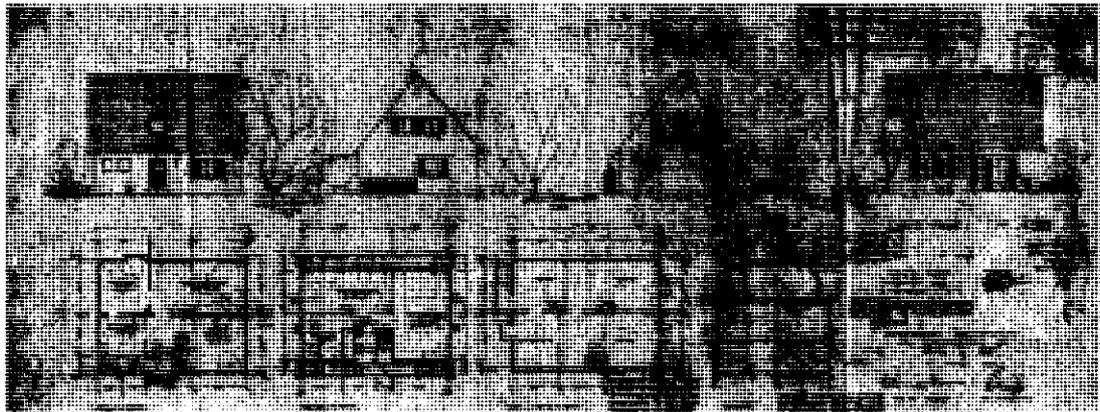
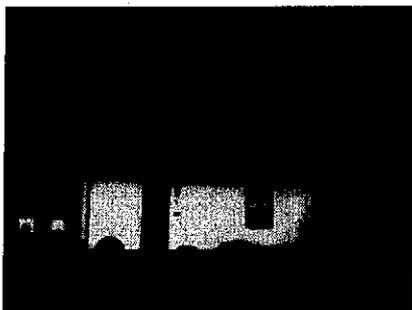


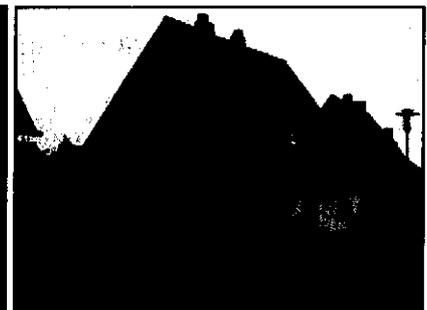
Abbildung 9 - 11: Die drei Siedlungshaustypen A VIIb, E 1 und A VIII im Bild



Typ A VIIb: Bienenweg 2

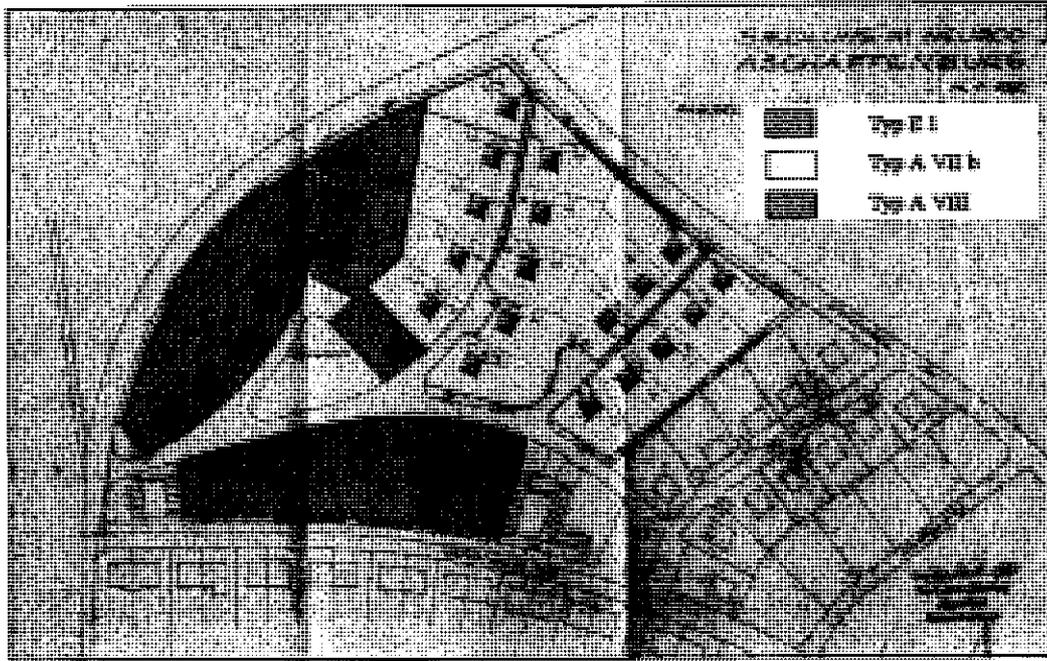


Typ E 1: Schmetterlingsweg 8



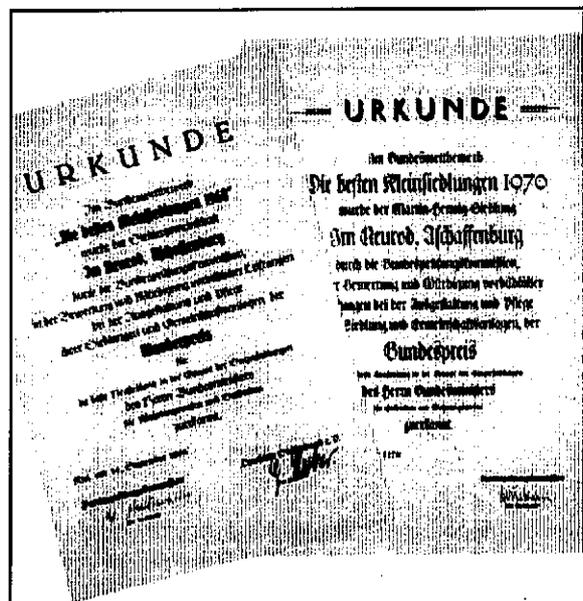
Typ A VIII: Schmetterlingsweg 12

Abbildung 12: Verteilung der Siedlungshäustypen E I, A VII b und A VIII in der Siedlung



Aufgrund der einfachen, einheitlichen Gestaltung der Baukörper mit Putzfassade und Steildach in Verbindung mit dem organischen Siedlungsgrundriss, der Verkehrserschließungsvorgaben mit Stich- und Fußwegen und Sammelparkgaragen sowie der reichhaltigen Ausstattung mit Grün- und Freiflächen ist die Siedlung in ihrem Ursprung als städtebaulich sehr gelungen und wertvoll anzusehen. So wurde die Gesamtanlage mehrmals ausgezeichnet und ging dreimal aus dem Bundeswettbewerb „Die besten Kleinsiedlungen“ als Sieger hervor.

Abbildung 13: Siegerurkunden aus dem Bundeswettbewerb „Die besten Kleinsiedlungen“ 1968 und 1970

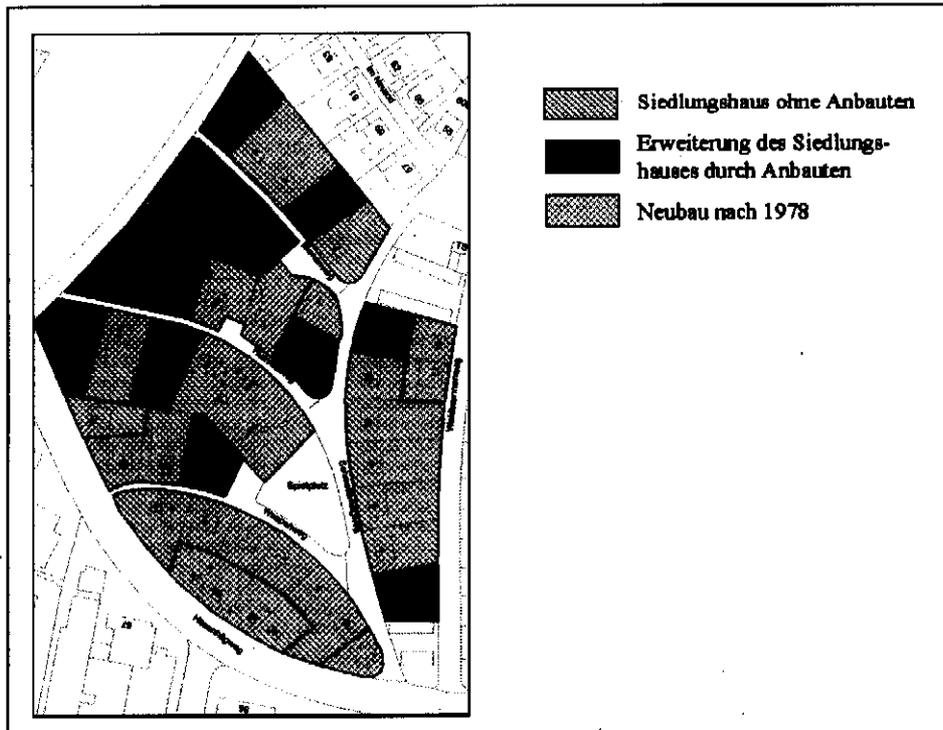


Ende der 70er Jahre wurde verstärkt von Seiten der Grundstückseigentümer der Wunsch nach Erweiterung der Siedlungshäuser durch Um- und Anbauten bzw. sogar nach Errichtung eines weiteren, separaten Wohngebäudes auf dem Grundstück vorgebracht. Daraufhin stellte die Stadt Aschaffenburg einen Bebauungsplan auf, der eine bauliche Verdichtung der Siedlung in geordneter städtebaulicher Form zum Ziel hatte. Dieser Bebauungsplan (Nr. 16/9; vgl. Abb. 4) erlangte im Jahr 1979 Rechtskraft und ermöglicht(e) planungsrechtlich die Errichtung von 12 neuen Wohngebäuden (davon 3 Einzelhäuser und 9 Doppelhaushälften) sowie die Erweiterung von 23 bestehenden Siedlungshäusern durch Angliederung eines rückwärtigen Gebädetrakts.

Das Erschließungssystem wurde im Wesentlichen beibehalten, allerdings wurde den Grundstücken mit möglicher Neubebauung eine Fläche zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück – also außerhalb der Gemeinschaftsgaragenanlage – zugeordnet.

Im Lauf der letzten 25 Jahre ist nun der größte Teil der Siedlungshäuser bereits – nach Außen sichtbaren – baulichen Veränderungen unterworfen gewesen, sei es durch seitliche oder rückwärtige Erweiterung oder durch Um- und Ausbau des Dachgeschosses. Von den durch den Bebauungsplan ermöglichten zwölf gänzlich neuen Bauplätzen sind neun Stück bebaut. Den veränderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung konnte damit weitestgehend Rechnung getragen werden, wenngleich sich die baulichen Ergebnisse nur mit Abstrichen in das einstmals sehr harmonische städtebauliche Bild der Siedlung einpassen.

Abbildung 14: Übersicht der baulichen Entwicklung der Siedlung im Vergleich zum Ursprungszustand (Stand: 01/2006)



Als ergänzende Neubauten sind in der Martin-Hennig-Siedlung folgende Anwesen nach 1978 entstanden:

- Hasenhägweg 56 bis 62 (vgl. Abb. 15+16)
- Waldbrunnenweg 17 + 19 (vgl. Abb. 17)
- Wespenweg 1
- Bienenweg 1 (vgl. Abb. 18) sowie
- alle seitlichen und rückwärtigen Anbauten (z.B. Bienenweg 7, vgl. Abb. 19, sowie Hummelweg 11a)

Abbildung 15+16: Die beiden Doppelhäuser Hasenhägweg 56 - 62



Abbildung 17: Das Doppelhaus Waldbrunnenweg 17+19



Abbildung 18: Das Einzelhaus Bienenweg 1

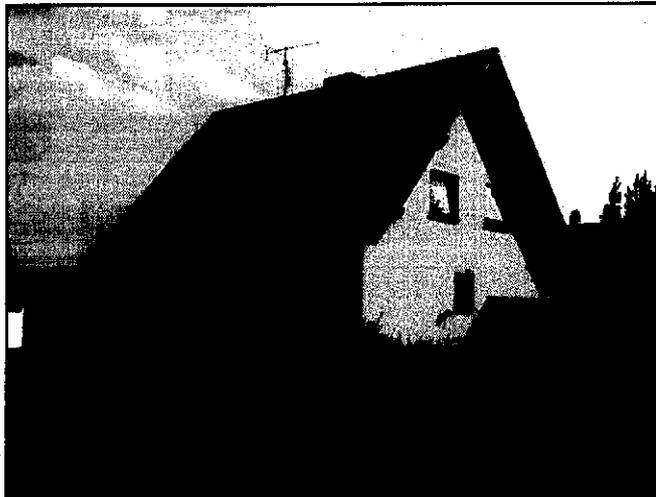


Abbildung 19: Rückwärtiger Anbau am Bienenweg 7

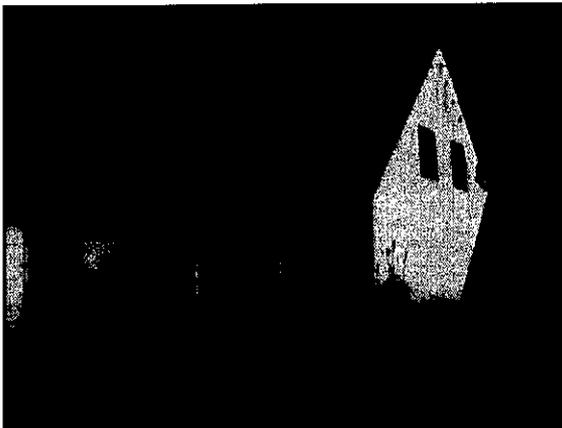


Am Waldbrunnenweg 13 und 15 sowie in der Strietwaldstraße 147 stehen noch weitere drei bislang unbebaute Bauplätze zur Verfügung. Die gemäß Bebauungsplan 16/9 zulässige rückwärtige Gebäudeerweiterung ist bei 18 Baugrundstücken bisher nicht in Anspruch genommen worden.

In jüngerer Zeit ist aufgrund des Verkaufs von Grundstücken wieder ein Wechsel der Eigentumsverhältnisse innerhalb der Siedlung zu beobachten, mit dem sich (verständlicherweise) wiederum neue Wohnbedürfnisse und -vorstellungen offenbaren. So wurden in der Vergangenheit Bauvorhaben realisiert, die bereits von den Vorgaben des Bebauungsplans abweichen (z.B. Errichtung von Garagen, Anbau von Wintergärten). Auch weist der Bebauungsplan einige Regelungslücken auf, aufgrund derer in jüngerer Zeit eine Verschlechterung des Ortsbildes nicht abgewendet werden konnte (z.B. genehmigungsfreie Einzäunung von Vorgärten), und die in der Baugenehmigungspraxis eine gewisse Rechtsunsicherheit auslösten (z.B. fehlende Regelungen zur Dachgestaltung bei Dachausbau).

Beim Bauvorhaben Schmetterlingsweg 14 aus dem Jahr 2005 (vgl. nachfolgende Abbildung) konnte auf dem Verhandlungswege eine ortsbildverträgliche Lösung erzielt werden, die so allerdings nicht im Bebauungsplan verankert war: Für den rückwärtigen Anbau wurde eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt, im Gegenzug mussten Auflagen zur Gestaltung der Dachaufbauten erfüllt werden, für die es im Bebauungsplan keinerlei Regelungen gab.

Abbildung 20 + 21: Dachausbau und rückwärtiger Anbau am Schmetterlingsweg 14 im Jahr 2005



III.2 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

III.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

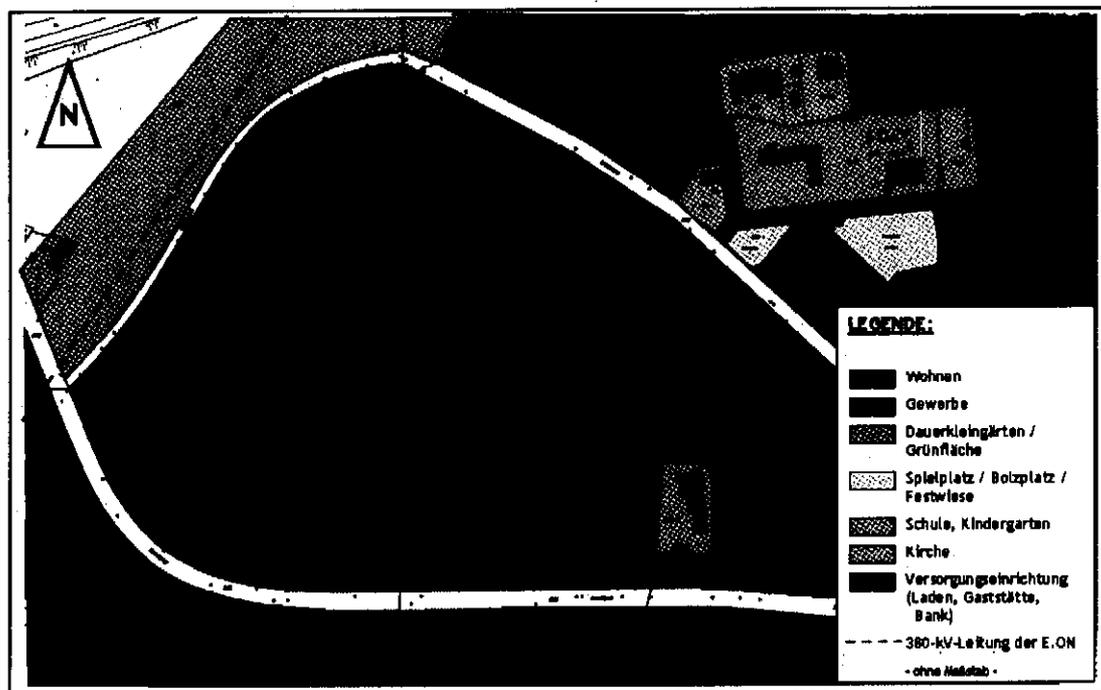
Das Plangebiet selbst ist dominant durch niedergeschossige Wohnbebauung in Form freistehender Einzelhäuser sowie einiger Doppelhäuser mit insgesamt geringer Wohndichte und relativ großzügigen Gartenflächen geprägt.

Südwestlich des Hasenhägweg beginnt das Gewerbegebiet Strietwald, das auf das Wohngebiet keinen wesentlich störenden Einfluss ausübt. Anders die im Norden befindliche Autobahn A 3, die derzeit spürbare und – zumindest in Teilbereichen des Plangebiets – grenzwertüberschreitende Lärmeinwirkungen bedingt. Mit der Realisierung der bereits planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und –wälle; Planfeststellungsbeschluss vom 29.01.2002) wird sich die Situation allerdings entscheidend verbessern.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist relativ arm an öffentlichen Grünflächen, zu nennen sind hier der Spielplatz und die Bolz- und Festwiese (Gickelskerbwiese) gegenüber der Strietwaldschule. Im Plangebiet selbst steht ein großer mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Spielplatz zur Verfügung.

Der relative Mangel an öffentlichem Grün wird aber durch die allen Wohngebäuden zugeordneten privaten Hausgärten, durch die Dauerkleingärten westlich der Strietwaldstraße und durch die ausgedehnten Waldflächen nördlich der Autobahn kompensiert.

Abbildung 22 Nutzungskategorien im näheren Umfeld des Plangebiets [ohne Maßstab]



Das Plangebiet ist gemäß Festsetzung im Bebauungsplan 16/9 ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die bauliche Nutzung der Grundstücke beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Eine Reihe von Gebäuden verfügt über rückwärtige Anbauten, die das vorgegebene Baufenster voll ausschöpfen und eine maximale Gebäudetiefe von bis zu 16m bewirken. Im Übrigen sind die Grundstücke nur geringfügig mit Nebenanlagen bebaut: Alle Siedlungsgrundstücke sind von Beginn an mit einem Nebengelass ausgestattet worden, welches in einigen Fällen im Lauf der Zeit erweitert wurde. Zudem sind verschiedene an einer befahrbaren Straße anliegende Grundstücke aufgrund der zunehmenden Motorisierung mit einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz versehen worden.

Die Grundstücksgrößen betragen bei Siedlungsgründung zwischen gut 600qm und knapp 1.000qm. Durch Grundstücksteilungen im Zuge der Bebauungsplanung zwecks baulicher Ergänzungen entstanden auch (abgeteilte) Grundstücke mit Größen zwischen 300 und 500qm.

Aktuell sind folgende Grundstücksgrößen zu verzeichnen:

Tabelle 1: Grundstücksgrößen in der Martin-Hennig-Siedlung

Bienenweg	1	2	3	4	5	6	7	8	10
Größe in qm	333	694	622	620	760	635	872	658	803

Wespenweg	1	1a	3	5	7 *	8	9	10	11	12
Größe in qm	349	501	420	436	851	629	449	626	737	444

Hummelweg	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Größe in qm	683	656	695	709	692	631	782	688	792	917	884

Schmetterlingsweg	2	4	6	8	10	12	14
Größe in qm	636	624	685	762	780	484	498

Waldbrunnenweg	17	19
Größe in qm	338	360

Hasenhägweg	56	58	60 *	62	70
Größe in qm	339	370	851	314	480

* Wespenweg 7 und Hasenhägweg 60 befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück!

Garagenanlage	Nord	Süd
Größe in qm	964	557,5

Spielplatz	
Größe in qm	1.200

Die Geschossigkeit der Hauptbaukörper liegt durchweg bei maximal zwei Vollgeschossen inclusive Dachgeschoss. Die ursprünglichen Siedlungshäuser verfügen jeweils über ein Erdgeschoss plus ein ausgebautes Dachgeschoss. Die rückwärtigen Anbauten lehnen sich in der Mehrzahl der Fälle an die Bauweise des Siedlungshauses an. Die meisten Gebäude werden als Einfamilienhaus genutzt; eine Ausnahme bildet das Anwesen Hummelweg 11, in dem drei Wohneinheiten untergebracht sind.

Die Gebäude im Plangebiet erreichen in der Regel eine Firsthöhe von maximal 8,60m und eine Traufhöhe von maximal 3,50m, wobei die siedlungsergänzenden Bauten jüngeren Datums (z.B. Waldbrunnenweg 17+19) hiervon abweichen und Firsthöhen von in der Regel bis zu 10m und Traufhöhen von bis zu 4m aufweisen (Ausnahmen: Hasenhägweg 58 - First + Traufe -, Waldbrunnenweg 19 - First -, Bienenweg 1 - Traufe -; vgl. nachfolgende Tabelle).

Rückwärtige Anbauten differieren insbesondere hinsichtlich der Traufhöhen stärker und erreichen hier in der Regel Maße von bis zu 5m (jeweils gemessen über OK Verkehrsfläche / Gehweg / Gelände); einen Ausreißer stellt das Rückgebäude Hummelweg 11a dar, das in Teilbereichen eine Traufhöhe von 5,90m hat.

Tabelle 2: First- und Traufhöhen ergänzender Neubauten in der Martin-Hennig-Siedlung

Anwesen	Firsthöhe in m über OK Gehweg	Traufhöhe in m über OK Gehweg
Bienenweg 1	9,61	4,21
Wespenweg 1	9,80	3,80
Hasenhägweg 56	9,30	3,40
Hasenhägweg 58	10,80	4,30
Hasenhägweg 60	9,10	3,80
Hasenhägweg 62	9,10	4,0
Hasenhägweg 70	8,70	3,50
Waldbrunnenweg 17	9,40	2,90
Waldbrunnenweg 19	10,32	2,92
Hummelweg 11a / Rückgebäude	8,05	3,30; Teilbereich Anbau 5,90

Im Quartier sind in der Regel Grundflächenzahlen bis maximal 0,4 und Geschossflächenzahlen bis maximal 0,65 vorzufinden. Dabei ist festzustellen, dass einige Neubauten die gemäß Bauungsplan 16/9 zulässige GFZ von 0,5 deutlich überschreiten, was u.a. damit zusammenhängt, dass Grundstücksteilungen nicht im Einklang mit den Regelungen des Bauungsplans vollzogen wurden.

III.2.2 Bauweise und Stadtgestalt

Im Plangebiet dominiert eine straßenbegleitende offene Bebauung, die aus Einzel- und Doppelhäusern mit steilem Satteldach besteht. Der Gebäudebestand ist unter Freihaltung großzügiger Vorgärten in traufständiger Stellung entlang der Erschließungsstraßen aufgereiht (Ausnahmen: Hasenhägweg 70 und Baufenster Strietwaldstraße 147). Durch die Orientierung der Häuser zur Straße ergibt sich die typische (und günstige) Zonierung vom öffentlichen Straßenraum über den halböffentlichen Vorgarten bis zum privaten Hausgarten, der aufgrund der Stellung der Baukörper überwiegend vom öffentlichen Raum abgekehrt ist. Das weitgehend homogene und intakte straßenbegleitende Siedlungsbild ist der einheitlichen, sachlichen Ausformung der ursprünglichen Siedlungshäuser, der abschnittsweise annähernd identischen Kubatur der Baukörper, den gleichen Dachformen und -neigungen und den nahezu flächendeckend noch unversiegelten und uneingefriedeten Vorgartenflächen zu verdanken. Die hiervon teilweise abweichende Bebauung in zweiter Reihe stört die stadtgestalterische Geschlossenheit der Gesamtanlage ansatzweise.

Die Hauptfassaden der Wohngebäude sind durchweg verputzt. Die Baukörper sind mit Satteldächern in einer Dachneigung von 48-52° (Siedlungshäuser, Hauptgebäude) bzw. 35-52° (rückwärtige Anbauten) versehen und mit Dachziegeln in roten bis braunen Tönungen gedeckt. Die Dachflächen sind mit Ausnahme der ursprünglich erhaltenen Siedlungshäuser des Typs A VIIb (z.B. Hummelweg 3, 4, 6; Bienenweg 2, 6, 8) mit Dachaufbauten (fast ausnahmslos Schleppgaupen) versehen.

Tabelle 3: Dachgestaltung der ursprünglichen Siedlungshaustypen in der Martin-Hennig-Siedlung

Typ	Dach	Anwesen
E 1	Satteldach 52° Traufhöhe max. 3,20m ü. Gelände Firsthöhe max. 8,10m ü. Gelände Schleppgaupen (je 1 vorne und hinten), 70cm von Außenwand zurück gesetzt, ca. 2m breit und ca. 0,70m hoch, ca. 2m unterhalb des Firstes ansetzend, DN = 37°	Schmetterlingsweg 2 – 10 Wespenweg 1a – 12 Hummelweg 1
A VII b	Satteldach 52° Traufhöhe max. 3,20m ü. Gelände Firsthöhe max. 8,10m ü. Gelände keine Gaupen !	Hummelweg 2 – 11 Bienenweg 2 - 10
A VIII	Satteldach 52° Traufhöhe max. 3,20m ü. Gelände Firsthöhe max. 8,10m ü. Gelände 1 Gaupe vorne mit flachem Tonnendach, 70cm von Außenwand zurück gesetzt, ca. 0.80m breit und ca. 1,20m hoch, ca. 3m unterhalb des Firstes ansetzend	Schmetterlingsweg 12, 14

Tabelle 4: Dachgestaltung ergänzender Neubauten in der Martin-Hennig-Siedlung

Anwesen	Dach (SD = Satteldach; Maßangaben in m)	Anmerkungen
Bienenweg 1	SD 48° keine Gaupen	keine Original-Bausubstanz Sockel mit 0,90m
Wespenweg 1	SD 52° keine Gaupen	keine Original Bausubstanz, Doppelhaushälfte
Hasenhägweg 56	SD 54° Schleppgaube 2,50 breit / 0,35 zurück / 2,30 unter First	keine Original Bausubstanz, Doppelhaushälfte.
Hasenhägweg 58	SD 52° Schleppgaube 3,0 breit / 0,60 zurück / 3,40 unter First	keine Original Bausubstanz, Doppelhaushälfte
Hasenhägweg 60	SD 48° keine Gaupen	keine Original Bausubstanz, Doppelhaushälfte
Hasenhägweg 62	SD 48° keine Gaupen	keine Original Bausubstanz, Doppelhaushälfte
Hasenhägweg 70	SD 52° keine Gaupen	keine Original Bausubstanz, Einzelhaus
Waldbrunnenweg 17	SD 52° keine Gaupen	Neubau 1978
Waldbrunnenweg 19	SD 52° zwei Spitzgiebelgaupen hinten 1,20 breit / 0,50 zurück / 4,70 unter First zwei Schildgiebel / Zwerchhäuser	Neubau 1998 Gebäude sehr hoch, Zwerch- häuser untypisch
Hummelweg 11a / Rückgebäude	SD 48° Spitzgiebelgaube, 2,70 breit / 0,60 zurück / 1,50 unter First	Spitzgiebelgaube und erhöhter Teil des Anbaus mit Flachdach untypisch

III.2.3 Freiraum und Grünflächen

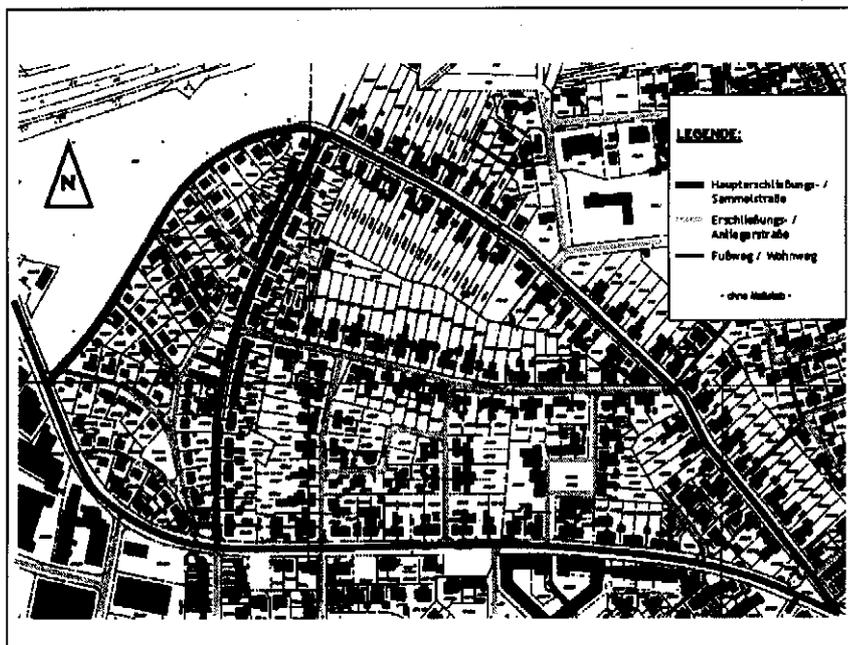
Die im Plangebiet vorhandenen Freiräume (Verkehrsflächen, Spielplatz, Vor- und Hausgärten) sind seit Siedlungsgründung vollständig durch die Nutzung und Pflege der Bewohner geprägt. Sie sind wesentlicher und untrennbarer Bestandteil der Siedlungsanlage und machen einen gewichtigen Teil des Wertes und der Qualität der Siedlung aus: Der Spielplatz zwischen der Weggabelung Schmetterlings- und Wespenweg ist mit großen Laubbäumen bestanden und ist als zentrale Grünfläche so etwas wie der „Kristallisationspunkt“ der Martin-Hennig-Siedlung (vgl. Abb. 27). Die Vorgärten bilden in der Addition ein unverwechselbares, siedlungstypisches und -prägendes Band unversiegelter, begrünter Freiflächen (vgl. Abb. 25). Die Hausgärten bilden in der Summe große, zusammenhängende Freiräume. Sie haben inzwischen einen Wandel von der ackerbaulichen Nutzung zum Zwecke der Eigenversorgung des Kleinsiedlungswesens zu gärtnerisch bzw. freizeitorientiert geprägten Freiräumen vollzogen und sind voll der Wohnfunktion der Grundstücke untergeordnet. Für die Bewohner und Anlieger des Gebiets haben sie einen hohen Wert.

Bei ihrer Gründung wurde die „Martin-Hennig-Siedlung“ mit einer „Windschutzhecke“ (z.B. Berberitze) umpflanzt und nach außen abgegrenzt. Diese Windschutzhecke ist in Teilen noch erhalten (vgl. Abb. 28). Schließlich befindet sich an der Südostecke des Plangebiets im Anschluss an den Garagenkomplex eine Pflanzfläche.

III.2.4 Verkehrserschließung

Die Strietwaldsiedlung wird ringförmig durch die Straßenzüge Hasenhägweg, Strietwaldstraße und Waldbrunnenweg erschlossen. Diese Straßen haben Erschließungs- und Sammelstraßencharakter. Zwischen ihnen spannt sich ein differenziertes Geflecht an untergeordneten Erschließungsstraßen, Wohnwegen und Fußwegen auf, die die Strietwaldsiedlung in viele kleinräumige Baublöcke aufteilen.

Abbildung 23 Bestand der äußeren Erschließung [ohne Maßstab]



Die „Martin-Hennig-Siedlung“ ist blattartig durch den Schmetterlingsweg (Haupterschließungsstraße, vgl. Abb. 24) sowie die abzweigenden Anliegerstraßen Wespen-, Hummel- und Bienenweg erschlossen. Diese Straßen sind aufgrund der eher untergeordneten Bedeutung im Verkehrsnetz als Mischverkehrsfläche ohne separate Geh- und Radwege oder Parkstreifen ausgestaltet. Stark verkehrsberuhigend wirkt sich die Ausbildung von Wespen-, Hummel- und Bienenweg als Sackgasse mit Wendefläche aus, die jeweils mit einem Fußweg bis zum Hasenhägweg bzw. zur Strietwaldstraße fortgesetzt werden.

Der Hasenhägweg, die Strietwaldstraße und der Waldbrunnenweg, die die „Martin-Hennig-Siedlung“ außen begrenzen und quasi an der Rückseite berühren, gehören ursprünglich nicht zum Erschließungssystem der Siedlung. Erst durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauplätzen in den Gärten der Grundstücke Wespenweg 3-9, 12, Bienenweg 10, Schmetterlingsweg 8-14 sowie durch zusätzliche Möglichkeiten zur Errichtung von grundstücksbezogenen Garagen und Stellplätzen haben diese Straßen Erschließungsfunktionen für die „Martin-Hennig-Siedlung“ bekommen (vgl. jeweils Abb. 4: Bebauungsplan 1979). Im Unterschied zu den Erschließungsstraßen im Gebietsinneren stehen hier separate Fußwege sowie (am Hasenhägweg) ein Parkstreifen zur Verfügung.

In die Wendeflächen von Wespen-, Hummel- und Bienenweg sind jeweils einige öffentliche Pkw-Stellplätze integriert, im Übrigen kann vereinzelt im Straßenraum des Schmetterlingswegs sowie entlang Waldbrunnenweg, Hasenhägweg und Strietwaldstraße geparkt werden. Grundsätzlich besteht aus der wohnbaulichen Nutzung heraus kein Bedarf an zusätzlichen Kfz-Stellplätzen. In den letzten Jahren hat sich allerdings der externe Parkdruck durch Ausbau und Erweiterung der berufsbildenden Einrichtungen am Hasenhägweg erhöht.

Die „Martin-Hennig-Siedlung“ ist vor allem mit der Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft am Waldbrunnenweg (Buslinie 2) sehr gut an das Stadtbusnetz Aschaffenburg angebunden. Auch die Bushaltestellen der Stadtbuslinie 8 (Haltestellen Handwerkskammer, Gaußweg) sind in kurzer Zeit fußläufig zu erreichen. Das Gebiet ist folglich sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen; es bestehen mehrmals stündlich Verbindungen in Richtung Hauptbahnhof Aschaffenburg bzw. in Gegenrichtung.

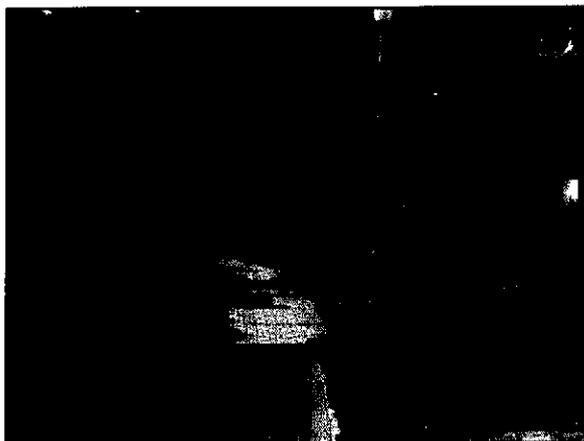
III.2.5 Beispiele für städtebauliche Qualitäten

Die städtebauliche Qualität der Martin-Hennig-Siedlung liegt – wie bereits angeklungen – in der noch gut ablesbaren ursprünglichen Konzeption begründet: Entlang der organisch, blattartig aufgefächerten Erschließungsstraßen reihen sich entlang zusammenhängender begrünter Vorgartenbänder drei Typen einheitlich gestalteter Siedlungshäuser auf.

Abbildung 24 *Der „Schmetterlingsweg“, die beschauliche Hupterschließungsstraße der Martin-Hennig-Siedlung*

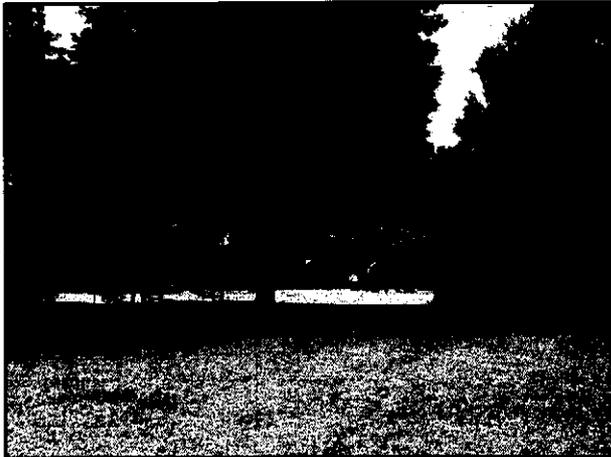


Abbildung 25 + 26 *Fußweg und begrünte Vorgärten am Bienenweg und am Hummelweg*



Die nach innen orientierte Siedlung mit einem großen Spielplatz als Kristallisationspunkt verfügt über große Hausgärten und ist am Rand mit einer teils noch erhaltenen „Windschutzhecke“ umgrenzt.

Abbildung 27 + 28 Der Spielplatz am Schmetterlingsweg (links) und der noch erhaltene Teil der „Windschutzhecke“ am Waldbrunnenweg (rechts)



Die von der Haupteerschließungsstraße „Schmetterlingsweg“ abzweigenden Anliegerstraßen Wespen-, Hummel und Bienenweg sind als Stichstraßen mit Wendefläche ausgebaut und finden bis zum Hasenhägweg bzw. zur Strietwaldstraße ihre Fortsetzung als Fußweg. Der ruhende Verkehr ist vorrangig auf zwei Gemeinschaftsgaragenanlagen an der süd- und nordöstlichen Ecke der Siedlung konzentriert.

Abbildung 29 Die Wendefläche mit Pkw-Stellplätzen am Wespenweg



Abbildung 30 + 31: Die beiden Gemeinschaftsgaragenanlagen an der nord- (links) und südöstlichen(rechts) Ecke der Siedlung

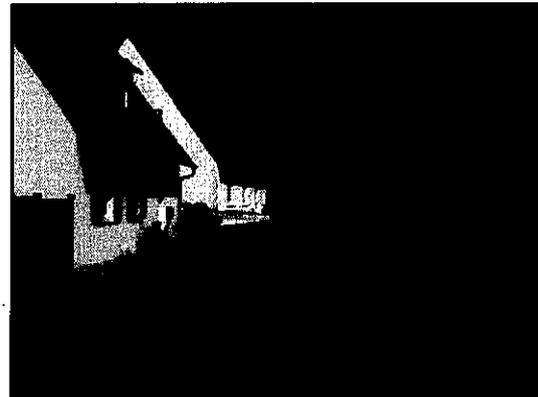
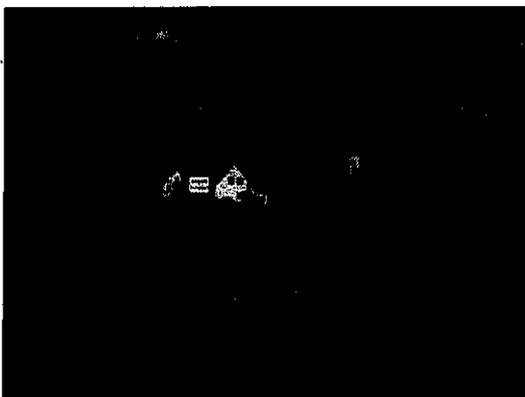


III.2.6 Beispiele für städtebauliche Mängel

Durch bauliche Veränderungen und Ergänzungen, sei es durch Neubau , durch seitliche oder rückwärtige Erweiterung der Siedlungshäuser oder durch Ausbau des Dachgeschosses, hat sich das Siedlungsbild der Martin-Hennig-Siedlung gewandelt; zudem hatten veränderte Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auch Auswirkungen auf den Umgang mit den ortsbildprägenden Freiflächen. Und nicht immer passten sich die baulichen Ergebnisse in das ansonsten sehr harmonische städtebauliche Bild der Siedlung ein.

Nachfolgend sind einige Beispiele für „städtebauliche Mängel“ aufgeführt:

Abbildung 32 - 39 Beispiele für städtebauliche Mängel



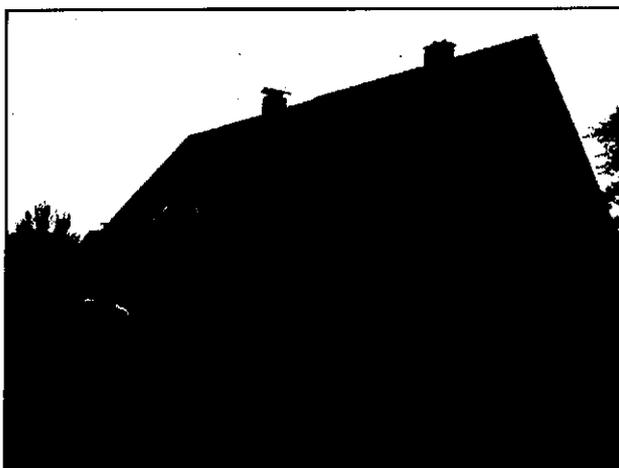
Gravierende Veränderung der Vorgärten durch die Anlage von Kfz-Stellplätzen und Zäunen



Siedlungsuntypische Einfriedung des Vorgartens



Untypischer Dachaufbau als Zwerchgiebel mit überhöhter Trauflinie



Siedlungsuntypische Dachaufbauten als Schildgiebel und Spitzgiebelgaupen beim Neubau



Siedlungsuntypischer giebelseitiger Balkon- und Treppenanbau mit sehr großem Dachüberstand



Verlust von Teilen der Windschutzhecke

III.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Die Leitungen und Kanäle verlaufen innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, weisen in Teilabschnitten allerdings relativ geringe Abstände zu benachbarten Grundstücksgrenzen auf, so dass sich potentielle Schutzstreifen von Leitungstrassen auch auf die angrenzenden Grundstücke erstrecken.

Weiterhin wird das Plangebiet von der Leitungsschutzzone (35m ob Leitungsachse) der westlich des Plangebiets geführten 380-kV-Freileitung Aschaffenburg – Bergheinfeld (Ltg. Nr. B 87) der E.ON Netz GmbH tangiert. Dies hat Auswirkungen auf die Bebaubarkeit betroffener Grundstücke sowie das Baugeschehen (z.B. bei Einsatz eines Krans).

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass an der Hochspannungsfreileitung durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen (z.B. Regen, Nebel, Raureif) Geräusche entstehen können.

Im Einzelnen bedürfen folgende Leitungen aufgrund eines erforderlichen Schutzstreifens im Bebauungsplan besonderer Berücksichtigung:

- Schutzstreifen der Gasleitungen DN 100 St (Niederdruck) und der Wasserleitungen DN 100 Az der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG), jeweils im Schmetterlings-, Wespen-, Hummel- und Bienenweg
- Leitungsschutzzone der 380-kV-Freileitung Aschaffenburg – Bergheinfeld (Ltg. Nr. B 87) der E.ON Netz GmbH) am westlichen Rand des Plangebiets

III.4 Soziale Infrastruktur

An sozialer Infrastruktur befinden sich die Strietwaldschule und der Kindergarten St. Konrad in relativer Nähe und sind fußläufig zu erreichen, ebenso die katholische Kirche St. Konrad und die evangelische Lutherkirche. Mit Einrichtungen, die der täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen, ist die Strietwaldsiedlung im Allgemeinen und das Plangebiet im Besonderen schlecht ausgestattet. Einzelhandelsbetriebe, die ein breiteres Nahrungsmittelangebot zur Deckung des Grundbedarfs bereithalten, sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorzufinden; lediglich Backwaren, Getränke sowie Fleisch- und Wurstwaren können im Wohnumfeld eingekauft werden. Eine gewisse Konzentration von Geschäften weist der Bereich Gänsruh / Hasenhägweg auf (Bäckerei, Apotheke, zwei Banken).

III.5 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegen nach Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmäler. Dabei handelt es sich um eine Siedlung, vermutlich aus der Hallstattzeit, gelegen 600m südwestlich der Kirche von Strietwald (Flur „Hasenhäge“, Aschaffenburg Flst.Nr. 9154/60 bis 9154/62, 9154/85, NW 90-76; Fundst.Nr. 6020/0076).

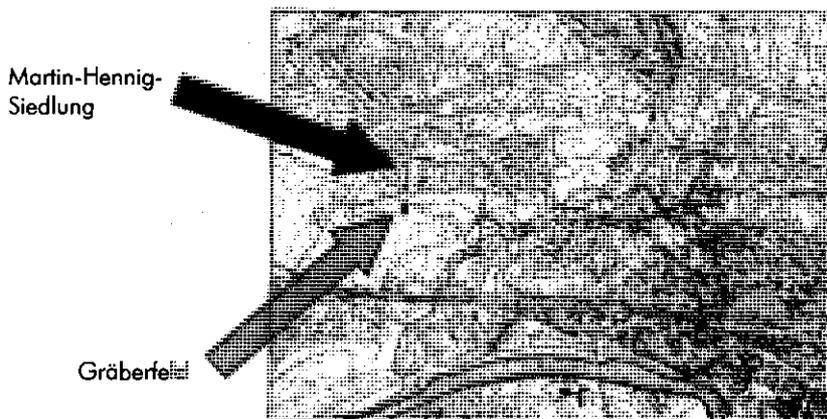
Betroffen ist ein Teil des Plangebietes, in dem bei Planierungsarbeiten im Jahr 1951 Siedlungsfunde bekannt wurden, die vermutlich der Hallstattzeit angehören. Nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege wurden die Funde im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 9154/60-62 und 9154/85 gemacht, das sind heute die Anwesen Hummelweg 2-6 und Bienenweg 1.

Die Siedlungsfunde bilden den Nachweis einer vorgeschichtlichen Siedlung, deren Ausdehnung mangels fachgerechter archäologischer Untersuchungen unbekannt ist. Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist daher das Vorhandensein von Bodendenkmälern begründet zu vermuten.

Südlich des Plangebiets wurde in den Jahren 1953 und 1967-69 ein urnenfelderzeitliches Gräberfeld mit insgesamt 50 Gräbern freigelegt. Es ist das erste vollständig und sorgfältig ausgegrabene Urnengräberfeld im Untermaingebiet und stammt aus der Zeit von 1200 – 800 vor Christus, es reicht also vom Ende der Bronzezeit über die Urnenfelderstufe bis zur frühen Hallstattzeit.

Überreste einer menschlichen Siedlung sind heute kaum nachweisbar – nördlich des Gräberfeldes wurden Spuren einer spätbronze- und urnenfelderzeitlichen Siedlung gefunden.¹

Abbildung 40: Übersichtskarte mit dem Standort des urnenfelderzeitlichen Gräberfeldes südlich des Hasenhägwegs im Stadtteil Strietwald

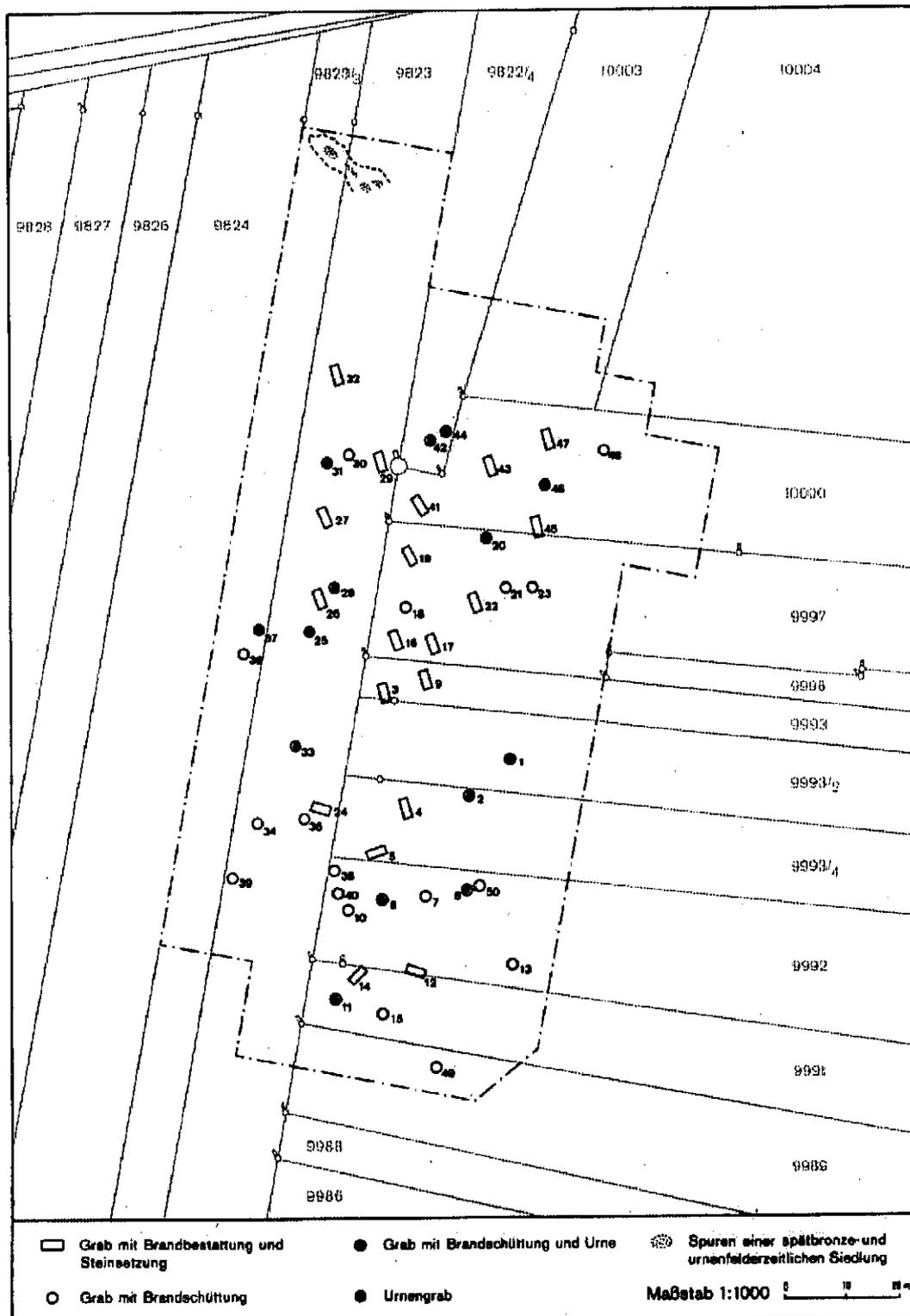


¹ Quellen:

H.G. Rau: „Das urnenfelderzeitliche Gräberfeld von Aschaffenburg-Strietwald“; Verlag Michael Lassleben; Kallmünz/Opf. 1972

F. Stumpf: „Frühgeschichte“; in: Siedlergemeinschaft Strietwald (Hrsg.): „50 Jahre Strietwaldsiedlung“; Stock & Körber; Aschaffenburg 1983

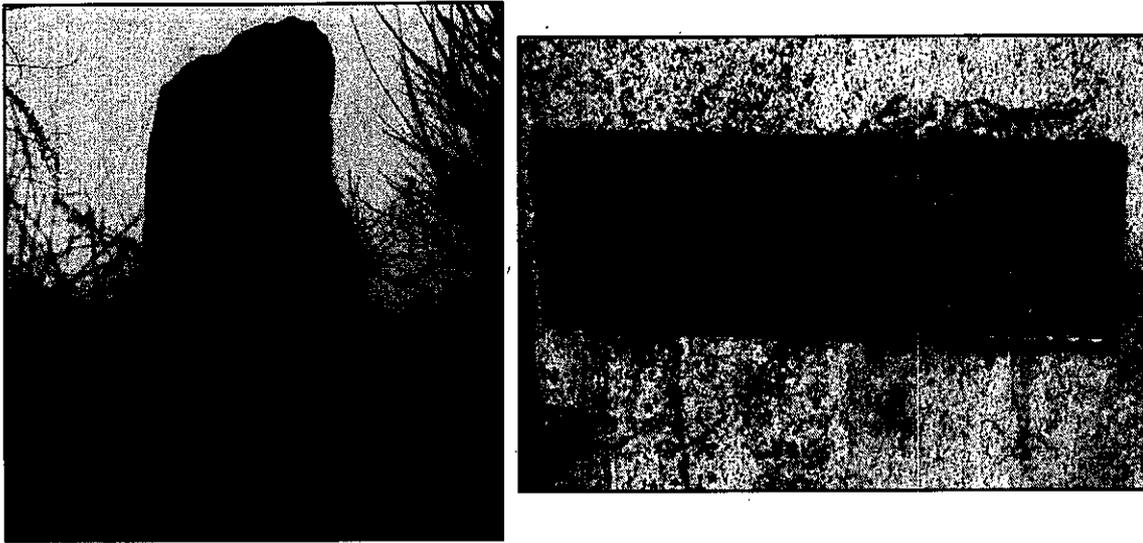
Abbildung 41: Plan des urnenfelderzeitlichen Gräberfeldes südlich des heutigen Hasenhäweg und Verzeichnis der Gräber



Quellen für Abb. 40 + 41:

H.G. Rau: „Das urnenfelderzeitliche Gräberfeld von Aschaffenburg-Strietwald“;
 Verlag Michael Lassleben; Kallmünz/Opf. 1972; Tafel 2

Abbildung 42: Eine Grabplatte aus dem urnenfelderzeitlichen Gräberfeld, mit einer Hinweisplakette versehen und aufgestellt südlich des Garagenkomplexes der Martin-Hennig-Siedlung



III.6 Altlasten

Für das Plangebiet besteht keinerlei Altlastenverdacht.

III.7 Immissionen

Die einzig nennenswerten Immissionen rühren vom Verkehrslärm der Autobahn A 3 her. Im Rahmen der Planfeststellung für den Autobahnausbau wurde auch für einen Immissionsort am nordwestlichen Ende des Plangebiets eine Lärmpegelberechnung mit und ohne Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen. Dies erbrachte folgendes Resultat:

Immissionsort	Beurteilungspegel	Beurteilungspegel	Grenz-/Orientierungswerte	
	ohne Lärmschutz (dbA) tags / nachts	mit Lärmschutz (dbA) tags / nachts	LärmschutzVO tags / nachts	DIN 18005 tags / nachts
Bienenweg 10	62,7 / 57,9	52,5 / 47,7	59 / 49	55 / 45

Im Ergebnis sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ohne Lärmschutzmaßnahmen am ungünstigsten Immissionsort – für alle anderen Immissionsorte im Plangebiet ist die Lärmbelastung geringer - um bis zu 7,7 dBA tags sowie 12,9 dBA nachts überschritten; die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung sind analog tags um 3,7 dBA und nachts um 8,9 dBA überschritten.

Mit den per Planfeststellungsbeschluss vom 29.01.2002 rechtlich gesicherten Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und -wälle) werden nach Realisierung die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten, die Werte der DIN 18005 erfahren dann lediglich beim Nachtwert eine Überschreitung um 2,7 dBA.

III.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und des Spielplatzes, die der Stadt gehören, durchweg in Privateigentum (die Garagenkomplexe in Gemeinschaftseigentum).

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION

IV.1 Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume

Die städtebauliche Konzeption der Bebauungsplanänderung orientiert sich eng am baulichen Bestand im Plangebiet sowie an den Grundideen der Siedlungsgründung. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 16/9 wird hierbei nicht in seinen Grundzügen berührt: Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen bleiben praktisch unberührt. Sie werden nur insofern angetastet, dass bestandsbedingte Korrekturen vorgenommen werden (z.B. verringerte GRZ in den Baugebieten WA₁, erhöhte GFZ in den Baugebieten WA₂) und dass durch Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 weniger Flächen durch Nebenanlagen überbaut werden dürfen.

Im Übrigen werden im Interesse einer Erhaltung des Siedlungsbildes präzisere gestalterische Regelungen für die nach wie vor zulässigen Neu-, Um- und Anbauten getroffen. Die siedlungsbildprägenden Freiräume wurden durch entsprechende Festsetzungen (Pflanzbindungen) dauerhaft gesichert.

Der geänderte Bebauungsplan setzt verschiedene allgemeine Wohngebiete fest. Die Nutzungsdichte im Plangebiet ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4 und durch Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,5 und 0,65 bei zwei zulässigen Vollgeschossen (inclusive Dachgeschoss) mit jeweils maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude definiert.

In Analogie zum bisher geltenden Bebauungsplan greift der geänderte Bebauungsplan mit Ausnahme der fünf Doppelhäuser am Waldbrunnenweg, Hasenhägweg und Wespenweg 1+1a die Einzelhausbebauung der Siedlungsgründung einschließlich der drei Ergänzungen (Bienenweg 1, Hasenhägweg 70, Strietwaldstraße 147) auf.

Flankierend zur Vorgabe einer einheitlichen Gebäudestellung und Dachlandschaft sind maximale bauliche Höhen geregelt worden. Hinsichtlich der Dachneigung ist in den rückwärtigen Baufenstern (Anbauten) ein größerer Spielraum gelassen worden als in den vorderen Baufenstern (Siedlungshäuser).

IV.2 Verkehrserschließung

Die äußeren und inneren Erschließungsstraßen und -wege Waldbrunnenweg, Strietwaldstraße, Hasenhägweg, Schmetterlingsweg, Wespenweg, Hummelweg und Bienenweg werden in ihrer derzeitigen Funktion sowie in ihrem Querschnitt und Profil unverändert belassen. Die Fußwege am Ende von Wespen-, Hummel- und Bienenweg werden im Unterschied zum bisher geltenden Bebauungsplan allerdings ausdrücklich mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ belegt.

IV.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Der Spielplatz ist als „Öffentliche Grünfläche“ planungsrechtlich vor einer Überbauung geschützt. Weiterhin wird durch entsprechende Pflanzbindungen und ergänzende gestalterische Regelungen der dauerhafte Erhalt der ortsbildprägenden Vorgärten gewährleistet.

V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen in der Bebauungsplan-Änderung

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung von sieben Allgemeinen Wohngebieten geregelt. Aufgrund der absolut dominierenden Wohnfunktion sind die flächenextensiven Nutzungen sowie die verkehrsintensiven und stärker störenden Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 4 der BauNutzungsverordnung ausgeschlossen. Dabei handelt es sich mit Ausnahme der Beherbergungsbetriebe um alle ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 BauNVO.

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten *Grundflächenzahlen* variieren in den Baugebieten zwischen 0,3 in den Teilen der Siedlungsgründung (Baugebiete WA 1) und 0,4 am Hasenhäg- und Waldbrunnenweg (Baugebiete WA 2). Überschreitungen der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind allgemein bis zu einem Wert von 30% möglich.

Die Zahl der *Vollgeschosse* beträgt durchgehend maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss unter zu bringen ist.

Die festgesetzten *Geschossflächenzahlen* bewegen sich in Korrespondenz zu GRZ und Vollgeschosszahl sowie in Anlehnung an den Bestand zwischen 0,5 (WA 1) und 0,65 (WA 2). Die höhere GFZ im WA 2 ist begründet durch die vollzogenen Grundstücksteilungen, die beim Neubau von Wohnhäusern eine erhöhte Dichte bewirken.

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen *Gebäudehöhen* (First- bzw. Traufhöhe), die durch Planeinschrieb geregelt werden, stellen sicher, dass die Wohngebäude in zweiter Reihe nicht höher sind als die in den straßenbegleitenden Baufenstern errichteten Siedlungshäuser. Die festgesetzten First- und Traufhöhen in den vorderen Baufenstern des Baugebiets WA 1 orientieren sich eng am tatsächlich vorkommenden Höhenspektrum der ursprünglichen Siedlungshäuser.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist jeweils die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Regel Gehweg), gemessen in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze. Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre etc.

V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für den ganzen Geltungsbereich offene Bauweise fest. Im Baugebiet WA 1 ist in Anlehnung an die Siedlungsgründung die Errichtung von Einzelhäusern vorgegeben, in den Baugebieten WA 2 ist siedlungsergänzend nur die Errichtung von Doppelhäusern möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die vorhandenen Baufluchten aller straßenbegleitend errichteten (Siedlungs-) Häuser sind zum Zwecke der Bewahrung der vorgegebenen städtebaulichen Ordnung Baufluchten als Baulinie zwingend übernommen worden, im Übrigen sind nur Baugrenzen festgesetzt.

Überschritten werden dürfen die Baulinien um bis zu 1m (nur) durch Hauseingangsüberdachungen.

Die Baufelder sind im WA 1 generell unterteilt in ein vorderes Baufenster mit einer Tiefe von einheitlich 8 Metern, und in ein hinteres Baufenster mit einer Tiefe von ebenfalls 8 Metern bei bisher ungeteilten Grundstücken ohne zusätzliche Bauplatzausweisung (z.B. Schmetterlingsweg 2-6) bzw. einer Tiefe von 2m bei bereits geteilten Grundstücken mit zusätzlicher Bauplatzausweisung (z.B. Schmetterlingsweg 8-14).

In den Baugebieten WA 2 (Doppelhäuser) variieren die Boufeldtiefen zwischen 10m und 11m.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in Entsprechung des Siedlungsbestandes mit traufständiger Bauweise zur Straße vorgegeben, wobei rückwärtige Anbauten in der Firstrichtung um 90° zu drehen sind.

V.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Um eine ausgewogene Parzellenstruktur zu sichern und um zu verhindern, dass erschließungstechnisch ungünstige und bauplanungsrechtlich problematische Grundstücksteilungen vorgenommen werden, wird zum Zwecke des Ausschlusses von Kleinstgrundstücken festgesetzt, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 300qm haben müssen. Bei Grundstücken dieser Größenordnung lassen sich Bauvorhaben realisieren, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen.

V.1.5 Höchstzahl von Wohnungen

Aufgrund der vorherrschenden, gewachsenen Siedlungsstruktur, der sparsam dimensionierten Erschließungsanlagen und der Problematik eines geeigneten Stellplatznachweises wird zur Begrenzung der Bewohnerdichte die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt: So dürfen maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. Dadurch wird u.a. sichergestellt, dass der durch eine übermäßig ausgehende Wohnfunktion auf das Quartier ausstrahlende Störgrad (z.B. durch erhöhten Parkdruck des motorisierten Verkehrs) möglichst gering gehalten wird.

V.1.6 Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Garagen (auch Tiefgaragen!), Carports und Stellplätze nur innerhalb der für diesen Zweck umgrenzten Flächen zulässig. Abweichend davon können offene Stellplätze auch auf den vorgelagerten Zufahrtsflächen untergebracht werden, bei erstmaliger Herstellung eines Stellplatzes ausnahmsweise auch auf der anderen Grundstücksseite ohne entsprechende Markierung einer Fläche für Garagen und Stellplätze. Diese ausnahmsweise Regelung gilt natürlich nur für Grundstücke, die an einer befahrbaren Straße anliegen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass die beiden Gemeinschaftsgaragenanlagen auch zukünftig den Großteil des Stellplatzbedarfs abdecken und dass sich darüber hinaus die Auswirkungen für das offene und aufgelockerte Siedlungsbild durch den Stellplatznachweis auf den Wohngrundstücken in einem stadtgestalterisch vertretbaren Rahmen bewegen. Dafür ist es wichtig, dass der Bauwuch nicht auf beiden Seiten bebaut wird und dass die stellplatzbedingten Eingriffe in die ortsbildprägenden, begrünten Vorgartenzonen gering bleiben.

V.1.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen bilden zum Einen den vorhandenen Bestand der äußeren und inneren Erschließung (Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Waldbrunnenweg, Wespenweg, Hummelweg, Bienenweg) und zum Anderen die siedlungstypischen Fußwege ab. Die Wegeverbindungen zwischen Wespenweg und Hasenhägweg sowie zwischen Hummel-, Bienenweg und Strietwaldstraße sind folglich als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt.

V.1.8 Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Spielplatz an der Weggabelung Schmetterlings- und Wespenweg wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

V.1.9 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten

Die von den jeweiligen Leitungsschutzstreifen der 380kV-Leitung der E.ON Netz GmbH sowie der Wasser- und Gasleitungen der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) berührten Baugebietsflächen sind als „Flächen zur Begründung von Leitungsrechten“ festgesetzt.

Unterschieden werden dabei die Flächen „LR 1“ für die Schutzzone der 380kV-Leitung und „LR 2“ für die Schutzstreifen der Gas- und Wasserleitungen.

Für „LR 1“ ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Anlagen, Baumpflanzungen, Aufschüttungen etc. nur eingeschränkt und nur nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig sind.

Zu beachten ist hierbei, dass durch den Leitungsschutzstreifen die Bebaubarkeit und die bebauungsplan-konforme Nutzung der berührten Grundstücke nicht generell in Frage gestellt wird. Der Bebauungsplan stellt flankierend sicher, dass Gebäude eine maximale Firsthöhe von 8,60m über Oberkante Gehweg einhalten. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich am Bestand der Siedlungshäuser und gilt sowohl für die bereits bebauten Grundstücke als auch für noch unbebaute Grundstücke. Beispielsweise könnte ein neu zu errichtendes Wohngebäude auf dem Baugrundstück Strietwaldstraße 147 (Fl.Nr. 9154/48) eine maximale absolute bauliche Höhe von 138,96m über NN (Normal Null) erreichen.

Da sich alle Baufenster noch in erheblichem Abstand zur Leitungssachse befinden – am nächsten, nämlich bis auf 27m, rückt die nordwestliche Ecke des Wohnhauses Hummelweg 11 an die Leitungssachse heran – bedeutet ein Ausschöpfen der zulässigen baulichen Höhe keine Gefährdung durch herabfallende oder ausschwingende Leiterseile. Nichtsdestotrotz ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens eine Abstimmung des konkreten Projekts mit dem Versorgungsträger (derzeit E.ON Netz GmbH) erforderlich und sinnvoll.

Aus Gründen der Sicherheit bei der Bauausführung werden ergänzend Hinweise gegeben, die im Abschnitt „III: Hinweise“ des Bebauungsplans aufgeführt sind. Diese Hinweise haben auch für nicht genehmigungspflichtige Vorhaben hohe Bedeutung. Sie lauten folgendermaßen:

„III.3 Leitungsschutzstreifen der 380kV-Leitung (E.ON Netz)

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Randbereich von der 380-kV-Freileitung Aschaffenburg – Bergheimfeld (Ltg. Nr. B 87 der E.ON Netz GmbH) tangiert. Innerhalb der Leitungsschutzzone der Hochspannungsfreileitung (seitlicher Abstand von 35m zur Leitungssachse) sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren alle Bauvorhaben mit entsprechenden Höhenschnitten der E.ON Netz zur Stellungnahme vorzulegen.

Weiterhin sind für die Ausführung von Baumaßnahmen und für die Nutzung der vom Schutzstreifen berührten Grundstücke folgende Hinweise zu beachten:

- Der Einsatz eines Baukrans ist separat mit der Dienststelle der E.ON abzustimmen. Der Auslegerdrehkreis eines Krans sollte stets außerhalb des Schutzkorridors (Abstand 35m zur Leitungssachse) liegen. Sofern die Auslegerspitze in die Leitungsschutzzone hineinragt, müssen Aufstellort und Auslegerhöhe mit der E.ON Netz abgestimmt werden.
- Gehölzpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone sollten mit der E.ON Netz abgestimmt werden.
- Grundsätzlich darf in der Leitungsschutzzone weder Erdaushub gelagert werden, noch darf das bestehende Geländeniveau in unzulässiger Weise erhöht werden. Bei unvermeidbaren Geländeniveauperänderungen ist die Zustimmung der E.ON Netz erforderlich.
- Bei der Planung von Bauvorhaben soll der Fachberater für vorbeugenden Brand- und Katastrophenschutz bei der Unteren Bauaufsicht gehört werden.
- Aufgrund der erhöhten Gefahren sind bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen zu beachten.
- An der Hochspannungsfreileitung können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen (z.B. Regen, Nebel, Raureif) Geräusche entstehen.“

Für die verschiedenen im Schmetterlings-, Hummel-, Bienen- und Wespenweg verlegten Leitungen, deren Schutzstreifen sich teilweise bis auf die privaten Grundstücke erstrecken, wird im Bebauungsplan ergänzend textlich für „LR 2“ festgesetzt, dass die) bezeichneten Flächen von Baumpflanzungen und von Bebauung freizuhalten sind.

Eine Bebauung mit Gebäuden ist aufgrund der ausschließlich betroffenen nicht überbaubaren Flächen allerdings ohnehin nicht möglich.

V.1.10 Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der geänderte Bebauungsplan setzt zur Sicherung der zusammenhängenden begrünten Vorgärten und zum Erhalt der verbliebenen Teile der „Windschutzhecke“ am Siedlungsrand Pflanzbindungsflächen fest.

Die Vorgärten sind als Rasenfläche weitestgehend unversiegelt zu erhalten. Zufahrten und Zugänge dürfen daher in der Summe maximal 4m breit sein und gemeinsam mit sonstigen Befestigungen (z.B. Abstellplatz für Fahrräder o.ä.) höchstens 25% der Vorgartenfläche überdecken. Bepflanzungen mit Sträuchern, Stauden oder Blühpflanzen sind natürlich möglich.

Die Windschutzhecke ist – sofern noch vorhanden – dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Einzelpflanzgebote werden nicht bzw. nur im Zusammenhang mit der Einfriedung von Grundstücken ausgesprochen.

V.1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Autobahn von erhöhten Verkehrslärmimmissionen auszugehen, solange der planfestgestellte Lärmschutz im Zuge des Autobahnausbaus nicht hergestellt ist (vgl. Kapitel III.7).

Im Ergebnis ist es daher erforderlich, die zur Autobahn – also nach Norden und nach Westen - orientierten Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit passiven Schallschutzmaßnahmen auszustatten. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Fläche „für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgrenzt. Es wird festgesetzt, dass nach Norden und nach Westen orientierte Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern der Klasse II (bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w} 30 - 34 \text{ dB(A)}$) auszustatten sind. Sobald die im Planfeststellungsbeschluss vom 29.02.2002 für den 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A3 zwischen den Anschlussstellen Aschaffenburg/West und Aschaffenburg/Ost festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wirksam geworden sind, kann auf den Einbau von Schallschutzfenstern verzichtet werden.

V.1.12 Denkmalschutz

Aufgrund des vorgeschichtlichen Siedlungsfundes im Plangebiet wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet begründet vermutet. Eine Bewahrung evtl. vorhandener Bodendenkmäler vor Zerstörung bedarf auf planungsrechtlicher Ebene einer entsprechenden Regelung im Bebauungsplan.

Daher wird das Plangebiet durch nachrichtliche Übernahme als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ umgrenzt. Da nach fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege generell im ganzen Plangebiet Funde von Bodenaltertümern auftreten können und keine weitergehenden Kenntnisse vorliegen, die eine Eingrenzung der „Verdachtsflächen“ zuließen, muss das gesamte Plangebiet umgrenzt werden.

Nicht sachgerecht wäre sicherlich die Einstellung des Planungsverfahrens, weil es sich um eine bestehende Siedlung mit entsprechenden Baurechten auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Nr. 16/9 aus dem Jahr 1979 handelt.

Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung evtl. vorhandener Bodendenkmale kann zukünftig also nur dann eintreten, wenn sich Neubaumaßnahmen auf Grundstücksteile erstrecken, die bisher baulich nicht genutzt waren und wenn gleichzeitig mit solchen Baumaßnahmen wesentliche Eingriffe in das Erdreich verbunden sind. Hierfür kommen gemäß Bebauungsplanentwurf nur drei bisher unbebaute Bauplätze sowie zulässige Erweiterungen bestehender Wohnhäuser in Frage. Bauliche Veränderungen und Neubebauungen, die auf das bisherige unterirdische Bauvolumen am jeweiligen Standort begrenzt bleiben oder die generell nur oberirdisch angelegt sind (z.B. Befestigung eines Freisitzes), können keine Beschädigung oder Zerstörung eines evtl. vorhandenen Bodendenkmals bewirken. Aufgrund des vorhandenen baulichen Bestands dürfte ein erheblicher Teil der zu erwartenden Baumaßnahmen unter letztgenannte Kategorie fallen.

Ergänzend zur Festsetzung als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, wird im Bebauungsplan auf den Vorbehalt einer vorherigen Sicherung auftretender Bodendenkmale und der damit verbundenen verpflichtenden Maßnahmen und Vorgehensweisen hingewiesen. Unter „III Hinweise“ wird folgender Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:

„III.2 Für das gesamte Plangebiet wird das Vorkommen von Bodendenkmälern vermutet. Es ist daher in nachrichtlicher Übernahme als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ festgesetzt. Im Zuge von Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss daher der Grundstückseigentümer oder der Antragsteller vor Beginn von Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmäler nach Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen. Alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen gehen zu Lasten des Antragstellers. Sofern Bodendenkmäler vorhanden sind, darf mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, insbesondere Art. 7 BayDSchG, wird verwiesen.“

Dies ist für alle zukünftigen Baumaßnahmen beachtlich, die über den bisherigen baulichen Bestand hinaus in das Erdreich eingreifen. Im Falle genehmigungspflichtiger Bauvorhaben werden die entsprechenden Verpflichtungen unter Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalschutz als Nebenbestimmung in eine etwaige Baugenehmigung zu übernehmen sein.

V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften zielen auf einen weitgehenden Erhalt des homogenen und erhaltenswerten baugestalterischen Erscheinungsbildes ab. Die gestalterischen Festsetzungen sind daher so gewählt, dass die wesentlichen gestaltbestimmenden Merkmale Dach und Fassade Regelungen unterworfen werden, die ein ungebührliches Ausbrechen aus dem baugestalterischen Kanon verhindern. Ergänzend werden Regelungen zur Einfriedung von Grundstücken und zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten getroffen, weil dies für den Erhalt der siedlungsprägenden Freiräume, insbesondere der Vorgärten, von hoher Bedeutung ist.

Der Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt trotzdem ausreichend großzügig, weil bezüglich der Fassadenfarben und der Fassadenöffnungen keinerlei Vorgaben zu beachten sind.

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wird ein Konglomerat an Festsetzungen getroffen:

Das Satteldach ist die einzig vorkommende Dachform der bestehenden Hauptbaukörper. Die Siedlungshäuser und alle anderen Häuser im „vorderen Baufenster“ weisen als Steildach Dachneigungen von 48° - 52° auf, was in die Festsetzung entsprechend übernommen wird. Bei den rückwärtigen Anbau ist der Spielraum größer, hier können Dachneigungen zwischen 35° und 52° realisiert werden.

Garagen und Carports sind - typisch für die „Martin-Hennig-Siedlung“ - mit einem Flachdach zu versehen.

Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper sind nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten und braunen Tönungen zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.

Im Plangebiet sind Dachaufbauten nur in Form von Schleppegaupeu zulässig. Die Schleppegaupeu müssen mindestens 0,7m hinter die Außenwand zurückspringen und eine Dachneigung zwischen 28° und 38° aufweisen.

Die Schleppegaupeu dürfen jeweils maximal 2,50m breit sein und in ihrer summierten Gesamtbreite je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst des Hauptgebäudes einen vertikalen Abstand von mindestens 1,70 m einhalten (vom Dachansatz der Schleppegaupeu vertikal gemessen).

Rückwärtige Anbauten, Zwerchhäuser und Quergiebel müssen von der Giebelwand des Vorderhauses um mindestens 0,25m abgesetzt werden. Der Dachfirst rückwärtiger Anbauten, Zwerchhäuser und Quergiebel darf den Dachfirst des Vorderhauses nicht überragen.

Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° dürfen am Ortgang maximal 0,3m und an der Traufe maximal 0,5m betragen.

Die Errichtung von Außentreppen zur Erschließung des Dachgeschosses ist im jeweils vorderen Baufenster an den seitlichen Giebelwänden der Gebäude nicht zulässig, weil hierdurch das ursprüngliche, zum öffentlichen Raum orientierte Siedlungsbild durch untypische Veränderung der Siedlungshäuser in Mitleidenschaft gezogen wird.

Ebenfalls für das zum öffentlichen Raum orientierte Erscheinungsbild der Siedlungshäuser sind Hauseingangsüberdachungen, die möglichst „sparsam“ ausgebildet werden sollen. Deshalb wird vorgegeben, dass Hauseingangsüberdachungen maximal an einer Seite durch ein Windschutzelement oder eine Wandscheibe geschlossen werden dürfen. Hauseingangsüberdachungen sind mit einem flachen oder flachgeneigten Dach (DN max. 15°) auszubilden.

Entsprechend der in der Martin-Hennig-Siedlung typischen Fassadengestaltung der Hauptbaukörper wird geregelt, dass Hauptgebäudefassaden in allen Baugebieten nur in Putz auszuführen sind.

In den Baugebieten WA 1 (also quasi im Umgriff des ursprünglichen Siedlungsgrundrisses) sind Einfriedigungen und Zäune im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze / Baulinie bzw. deren Verlängerung; Pflanzbindungsflächen PB 1) nicht zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die Vorgartenbereiche in siedlungstypischer Weise dauerhaft offengehalten werden.

Die Baugebiete WA 2 decken den größeren Teil der siedlungsergänzenden Bebauungen jüngerer Datums ab (z.B. mit Erschließung vom Hasenhägweg). Für diese Grundstücke gelten weniger strenge gestalterische Vorgaben bezüglich der Einfriedigung. Gleichwohl soll eine „Abschottung“ durch Zäune oder Mauern vermieden werden, auch soll die im Verlauf der meisten dieser Grundstücke unterbrochene Windschutzhecke ansatzweise wieder hergestellt werden. Deswegen wird für die Baugebiete WA 2 festgesetzt, dass Einfriedigungen und Zäune im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze / Baulinie bzw. deren Verlängerung) nur in Kombination mit einer Hecke zulässig sind und eine Höhe von 1,20 nicht überschreiten dürfen.

Einfriedigungen entlang der Pflanzbindungsflächen `PB 2` (also im weiteren Verlauf der teils noch vorhandenen Windschutzhecke) sind nur in Kombination mit einer Hecke zulässig. Sie dürfen die (vorhandene) Windschutzhecke höhenmäßig nicht überragen. Damit wird ermöglicht, dass zusätzlich zur Hecke ein Schutzzaun errichtet wird, gleichzeitig ist sichergestellt, dass die Hecke das dominierende und für die „Martin-Hennig-Siedlung“ typische gestalterische Element der (rückwärtigen) Grundstückseinfriedigung bleibt.

Damit der Grünflächencharakter der Vorgärten erhalten bleibt, bedarf es (u.a.) der zurückhaltenden und sparsamen Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten. Daher dürfen offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nur teilversiegelt werden, und zwar entweder durch Befestigung der Fahrspuren oder durch den Einbau von Rasenpflaster bzw. Rasengitter auf einer Fläche von maximal 2,50m Breite.

V.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise gegeben

- zum Aufstellungsort einer Grabplatte aus dem urnenfelderzeitlichen Gräberfeld südlich des Hasenhägewegs,
- zu vorhandenen Baulichkeiten und Grundstücksgrenzen,
- zur anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung,
- zur Verfahrensweise aufgrund des Bodendenkmalverdachts und zum Umgang mit Funden von Bodentertümern,
- zu Sicherheitsbestimmungen im Zusammenhang mit der Ausführung von Baumaßnahmen in der Leitungsschutzzone der 380kV-Leitung sowie
- zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten beim Verstoß gegen örtliche Bauvorschriften.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da entweder andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind oder aber eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans und mit den Erfordernissen seiner Realisierung ursächlich zusammenhängen.

VI ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT [ABWÄGUNG]

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (einschließlich Bürgeranhörung) und der Behörden wurden verschiedene Anregungen vorgebracht.

So wurden im Verlauf der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von einzelnen Bürgern verschiedene Wünsche zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgetragen:

- Angleichung der Firsthöhen von Anbauten an die Firsthöhen der Siedlungshäuser
- Veränderung der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen in Teilbereichen des Plangebiets
- Befahrungsmöglichkeit der Fußwege für unmittelbare Anlieger
- Änderung der Regelungen für Einfriedigungen der „Windschutzhecke“

Die einzelnen Sachverhalte wurden während der Bürgeranhörung zwischen den anwesenden Grundstückseigentümern, Stadträten, dem Siedlervorstand und den Vertretern der Stadtverwaltung diskutiert und im Rahmen des öffentlichen Aushangs des Planentwurfs auch zwischen einzelnen Grundstückseigentümern und einem Sachbearbeiter des Stadtplanungsamtes erörtert.

Unter abwägender Betrachtung der öffentlichen und privaten Belange und unter Berücksichtigung vorliegender Stellungnahmen der Behörden wurde mit den Anregungen wie folgt umgegangen:

Firsthöhen:

Der Anregung wurde gefolgt: Im Bebauungsplanentwurf wurde die maximal zulässige Firsthöhe in den für rückwärtige Anbauten verfügbaren „hinteren Baufenstern“ an die maximal zulässige Firsthöhe der „vorderen Baufenster“ angeglichen. Somit kann der First eines Anbaus also die gleiche Höhe erhalten wie der First des Hauptgebäudes (= des Siedlungshauses); gleichwohl darf der First des Anbaus den First des Siedlungshauses nicht überragen.

Flächen für Garagen und Stellplätze:

Der Anregung wurde gefolgt: In Teilbereichen des Plangebiets (Schmetterlingsweg 2-10 und Hummelweg 1) wurde die umgrenzte „Fläche für Garagen und Stellplätze“ in Entsprechung des Siedlungshaustyps „E 1“ von der linken auf die rechte Gebäudeseite verlagert.

Die in voller Breite an einem nicht befahrbaren Fußweg anliegenden Grundstücke (Wespenweg 10, Hummelweg 7, 8, 9 und Bienenweg 5, 6, 8) bleiben unverändert ohne Garagen- und Stellplatzfläche auf dem Grundstück. Eine zusätzliche Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen außerhalb der befahrbaren Verkehrsflächen unterbleibt.

Befahrungsmöglichkeit der Fußwege:

Den Anregungen wird in Übereinstimmung mit dem Gesamtmeinungsbild der Bürgeranhörung nicht gefolgt. Das Erschließungssystem ist in seiner Funktion und Bemessung auf die Martin-Hennig-Siedlung zugeschnitten und gleichzeitig unverwechselbarer und untrennbarer Bestandteil der Gesamtanlage. Ein Ausbau der Fußwege würde Nachteile mit sich bringen (Erschließungskosten, Durchgangsverkehr, ruhender Verkehr, Eingriff in das Siedlungsbild), die die Vorteile für einzelne Anlieger in einer Gesamtabwägung klar überwiegen.

Einfriedigungen im Bereich der Windschutzhecke:

Den Anregungen wird gefolgt: Einfriedigungen entlang der Pflanzbindungsflächen `PB 2` für die Windschutzhecke sind in Kombination mit einer Hecke generell zulässig. Sie dürfen die Windschutzhecke höhenmäßig nicht überragen.

Die Pflanzbindungsfläche für den Erhalt der verbliebenen Windschutzhecke wird beibehalten; zu verwendende Gehölzarten für eine Heckenpflanzung werden nicht vorgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hatte zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan-Vorentwurf in einigen Punkten ergänzt wurde. Gegenstand waren hierbei Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmäler) und des Schutzes von Versorgungsleitungen (Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten bzw. von Leitungsschutzstreifen mit Nutzungsbeschränkungen).

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfs im Zeitraum vom 15.05.2006 bis 20.06.2006 und der Behördenbeteiligung wurden in vier schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan-Änderungsentwurf vorgebracht. Zwei Stellungnahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern übergeben, zwei Stellungnahmen stammen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Bericht der Verwaltung über die öffentliche Auslegung aufgeführt und unter den laufenden Nummern 1.2.1 und 1.2.2 sowie 2.2.1 und 2.2.2 behandelt und erörtert.

Die vorgebrachten inhaltlichen Anregungen und Hinweise bezogen sich auf folgende Themen:

- 1.2.1 Errichtung eines Carports in der Vorgartenzone
- 1.2.2 Einordnung der Fläche für Carport und/oder Garage
- 2.2.1 Gas-Hochdruckleitung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2.2.2 Bodendenkmalschutz, Grabplatte aus dem urnenfelderzeitlichen Gräberfeld südlich des Hasenhägwegs

Die Anregungen und Hinweise fanden im Abwägungsbeschluss teilweise Berücksichtigung (Nr. 1.2.2, 2.2.1 und 2.2.2), teilweise wurde ihnen nicht gefolgt (Nr. 1.2.1).

Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ergab sich kein Erfordernis für wesentliche Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Änderungsentwurfs vom 23.01.2006.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 23.01.2006 endredaktionell bearbeitet. In den Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 03.07.2006 sind folgende unerhebliche Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingeflossen:

- Veränderte Einordnung der Fläche für Carport oder Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 9154/77
- Ergänzung eines Hinweises (Planzeichen mit Erläuterung) für den Standort der im Plangebiet aufgestellten Grabplatte aus dem urnenfelderzeitlichen Gräberfeld südlich des Hasenhägwegs
- Präzisierung und Ergänzung inhaltlicher Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan
- Einzelne Korrekturen von Schreib-, Grammatik- und Bezeichnungsfehlern sowie Präzisierungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 03.07.2006 wurde als Satzung beschlossen werden; die dem Bebauungsplan zugehörige Begründung vom 03.07.2006 wurde gebilligt.

VII KENNDATEN DER PLANUNG

Flächen	Bestand	Planung
Plangebiet	ca. 32.505qm	ca. 32.505qm
Straßenverkehrsfläche	3.540qm	3.540qm
davon Fußwege	573qm	573qm
Öffentliche Grünfläche	1.200qm	1.200qm
Baugebiete WA	27.765qm	27.765qm
WA 1	-	ca. 24.140qm
WA 2	-	ca. 3.625qm
Überbaute / Überbaubare Flächen	GRZ 0,4 BauNVO 1977	GRZ 0,3 / 0,4 BauNVO 1990
Hauptgebäude	max. 11.106qm	max. 8.692qm
Nebenanlagen	max. 16.659qm	max. 2.607qm
	= 100% der Fläche! (ohne befestigte Flächen)	(mit befestigten Flächen)
Pflanzgebotsflächen	-	6.027qm
Flächen zur Begründung von Leitungsrechten	-	ca. 2.900qm

VIII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans	10.10.2005
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.11.2005
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	10.10.2005
Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	11.11.2005 [Main-Echo]
Informierung der direkt Betroffenen über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Schreiben vom November 2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen und Ämter	08.11.2005. – 19.12.2005
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	28.11.2005 – 19.12.2005
Bürgerversammlung	29.11.2005
Bericht über die Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	20.03.2006
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	20.03.2006
Beschluss zur Durchführung des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB und Feststellung der Nicht-Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung, der Umweltprüfung und des Umweltberichts	20.03.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	05.05.2006 [Main-Echo]
Durchführung der öffentlichen Auslegung	15.05.2006 – 20.06.2006
Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen und Ämter	27.04.2006 – 20.06.2006
Kenntnisnahme des Berichts über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	21.07.2006
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	21.07.2006
Bekanntmachung und Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans	28.07.2006

Aschaffenburg, im Juli 2006


M. Bolch
Sachbearbeiter

Brendler
Sachgebietsleiter