

Geändert durch BPI 16/15, in Kraft getreten am 02.06.2006

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 18.10.1996

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 23. Januar 1990

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Baugrundstück

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

GFZ 0,5

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH

maximale Traufhöhe

(siehe Anmerkung unter "Textliche Festsetzungen")

Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

b

besondere Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

D

nur Doppelhäuser zulässig

M

Zwingender Grenzsanbau bei Wohnhäusern

N

Zwingender Grenzsanbau bei Garagen

Baugrenze

Verkehrsflächen

—

Straßenverkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

—

Erschließungsweg für landwirtschaftliche Flächen

P

Öffentlicher Parkplatz

Flächen für Entsorgungsanlagen

—

Fläche für Wertstoffcontainer
(siehe "Textliche Festsetzungen -> Hinweise")

Hauptversorgungs- und
Hauptwasserleitungen

Elektrokabeltrasse

Gasleitung

—

Abwasserkanal

Regenwasserkanal

Grünflächen

—

Öffentliche Grünfläche

Flächen für den Hochwasserschutz

—

Überschattungsgrenze

Planungen, Nutzungsregelungen und
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der
Landschaft

—

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern

—

zu pflanzende Bäume und Sträucher

—

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb
des Baugebietes

Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Garagen

Mindestbreite der Baugrundstücke

Höhenangabe über NN (Normalnull)

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstrichtung bei Einzelhäusern (Richtung des
Hauptfirstes)

Dachform: Satteldach

Dachneigung in Altgrad bei Wohnhäusern 38° - 42°,
bei Garagen 5° - 20° als untere und obere Grenze;

Doppelhäuser sowie Grenzgaragen sind in ihrer
Dachneigung einander anzuschließen.

Dachform: Pultdach, flachgeneigtes Dach

Dachneigung in Altgrad bei Garagen 5° - 20°;

Hinweise

Tagesisophone 53,4 bzw. 59,0 dB(A)
(gem. Gutachten vom Juli 1993)

Nachtisophone 48,6 bzw. 54,2 dB(A)
(gem. Gutachten vom Juli 1993)

Schallschutzfenster der Klasse 1

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

Gasdruck - Reglerstation

Sportanlage

landwirtschaftlich genutzte Fläche

Wasserlauf

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

besondere Bauweise

Im Geltungsbereich der besonderen Bauweise ist das Wohnhaus an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur südlichen Grundstücksgrenze, verbunden mit der Garage, die im Süden an die Brandwand des Nachbarn gebaut ist - halboffene Bauweise (Kettenhausbebauung).

Grundfläche

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die zulässige Grundfläche darf nicht von baulichen Anlagen überschritten werden, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind.

Immissionschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fenster als Schallschutzfenster der Klasse 1 nach VDI 2719 auszubilden.

Bei der Grundrissgestaltung sind Aufenthaltsräume der lärmbewandten Seite zuzuordnen.

Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftliche Einbindung der öffentlichen Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung der Ortsrandbebauung je 20 l/m Grundstücksgrenze mindestens zu pflanzen:

1 einheimischer Laubbau
5 einheimische Sträucher

Im Bereich der Habichtstraße sind auf dem geplanten Grünstreifen Straßenbäume (z. B. Platanen) zu pflanzen.

Pflanzungen auf privaten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung und eine verdichtete Begrünung zur offenen Landschaft hin erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

1 mittelkröniger Laubbau, davon 1 Baum im Vorgarten
5 Sträucher

Es sind ausschließlich heimische Laubbauarten zu verwenden.

Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Die bis zu max. 20° geneigten Dächer der Nebengebäude (Garagen etc.) sind zumindest extensiv zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 61 BayGO

Dachneigung

Die Dachneigung ist festgesetzt mit 38° bis 42° (s. Planzeichen). Abweichend von dieser Festsetzung können andere Dachneigungen und Dachformen zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z. B. Sonnenkollektoren, Wintergärten etc.) dies erfordern. Das Streifen- und Ortsbild darf dabei nicht unübersichtlich werden. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Der Dremel

Der Dremel (Dachfuß) darf gemessen am Schnittpunkt von Außenkante, Außenwand und Oberkante tragender Dachteile über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses max. 40 cm betragen.

Traufhöhe

Maximale Traufhöhe mit 6,50 m über Gehweghinterkante (Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt Außenfläche Mauerwerk mit Dachstuhl).

Dachgauben

Ab einer Dachneigung von 40° sind Gauben zulässig. Die Gesamtbreite mehrerer Dachgauben, bzw. eines Giebelgaubens darf 1/4 der Hauslänge nicht überschreiten.

Krüppelwäله

Krüppelwäله der Schopfwäله sind unzulässig.

Dacheindeckung

Das Hauptdach ist in roten Dachziegeln einzudecken, passend zur bestehenden Bebauung. Für kleinteilige Dacheindeckungen werden Blech- oder Glasbedeckungen empfohlen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen an der Straße dürfen nur max. 1,0 m hoch ausgeführt werden. Empfohlen wird hier ein hintergrünter Staketenzaun.

Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.

Hinweise

Im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sollen Geruchsbelastungen und Luftverunreinigungen durch Festsetzungen zu vermeiden sein.

Zur Verbesserung der Luftqualität in der Stadt Aschaffenburg sollten deshalbo umweltfreundlichere Gasfeuerungsanlagen eingebaut werden.

Wertstoffcontainer

Zur Vermeidung von Emissionen mit der Ausweisung einer Fläche für Wertstoffcontainer folgende Maßnahmen verbunden:

1. Lärmgedämmte Container
2. Bauliche Abschottung
3. Eingrünung
4. Zufahrt über Flurweg Flst.Nr. 2306 Gem. Damm

Schichtenwasser und Grundwasser

Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sollen bei den Bauvorhaben Verkehren getroffen werden.

Bodenfunde

Bei Bodenfunden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

Altlasten

Ein Teil der östlich an die Habichtstraße angrenzenden Grundstücke war im Frühjahr 1945 Ziel von Luftangriffen. Bei Erdarbeiten muß mit dem Vorhandensein von Explosionsstoffen gerechnet werden.

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGB I S. 132).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB I S. 468), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.1992 (BGB I S. 780) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (BGB I S. 66) (FN BayRS 2020-1-1-I), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 10.08.1994

STADT ASCHAFFENBURG

.....

Überbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 15.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26./27.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes vom 14.01.1993 in der Zeit vom 29.03.1993 bis 19.04.1993 statt.

Der Träger öffentlicher Belange wurden nach Schreiben vom 20.04.1993 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 14.01.1993 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 02.06.1993 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.07.1993 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.1993 bis 26.11.1993 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.02.1994 den Bebauungsplan i. d. F. vom 01.07.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 01.07.1993 gebilligt.

Aschaffenburg, 21.02.1994
STADT ASCHAFFENBURG

.....

Überbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 11.08.1994

Nr. 4/94

ohne/keine Verletzung von Rechten vorsehrten geltend gemacht.

Werbung, den 11.08.1994

Regierung von Unterfranken

.....

Überbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12/13.08.1994.. gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 16.08.1994
STADT ASCHAFFENBURG

.....

Überbürgermeister

Lage im Stadtgebiet

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen westlicher Begrenzung Habichtstraße, Herrenwaldstraße, östlicher Begrenzung und Aschaff

Baureferat

Stadtplanungsamt

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -
6/61 - Bei/Ri

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 BauGB

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Herrenwaldstraße, Habichtstraße,
östlicher Begrenzung und Aschaff (Nr. 16/16)

1. Planungsanlaß

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen macht es notwendig, alle hierfür kurzfristig verfügbaren Flächen zu aktivieren. Dies betrifft insbesondere solche Flächen, die bereits erschlossen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbau land dargestellt sind.

Der Geländestreifen östlich der Habichtstraße erfüllt diese Kriterien, zumal dort bereits Bebauungsansätze vorhanden sind. Die Fläche ist außerdem für den Stadtteil Strietwald die einzige derzeit realisierbare Erweiterungsfläche. Weiterhin läßt sich mit einer Bebauung dieses Bereichs auch die Anlage eines räumlich spürbaren Ortsrandes gegenüber der angrenzenden Naherholungsfläche erreichen.

2. Einordnung in die Gemeinde- und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung vom 20.11.1986 ist seit 31.10.1987 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan als Beiplan zum Flächennutzungsplan sieht in der Habichtstraße Straßenbegleitgrün vor. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Flächennutzungsplan. Ebenso wurde den Empfehlungen des Landschaftsplanes Rechnung getragen.

3. Planungsrechtliche Situation

Für den nordwestlichen Bereich der an die Habichtstraße angrenzenden Grundstücke besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Darin sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, Satteldach 30°, offene bzw. geschlossene Bauweise. Die angrenzenden Siedlungsgebiete beurteilen sich nach § 34 BauGB und entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Im Süden grenzt westlich an das Planungsgebiet die Sportanlage der TG Strietwald, die planungsrechtlich als Grünfläche mit Sportbetrieb zu werten ist und eine wesentliche Vorbelastung für die Umgebung darstellt.

Die Flächen östlich der Habichtstraße sind zur Zeit weitgehend landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie sind planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen und teilweise mit privilegierten Bauvorhaben belegt. Große Teile der Flächen sind nur über Stichwege von der Habichtstraße aus erschlossen.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Aschaffenburg, ca. 2,5 km Luftlinie vom Zentrum der Stadt Aschaffenburg (Herstattturm) entfernt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen bereits einige zweigeschossige Wohnhäuser und die eingeschossige Lagerhalle einer Landschaftsgärtnerei, in der auch Geräte und Fahrzeuge untergebracht sind. Diese Gebäude sind als privilegierte Baumaßnahmen im Außenbereich genehmigt worden.

Auf dem Grundstück, Fl.Nrn. 2452 und 2454/2, befinden sich noch Reste einer ca. 7,00 m x 18,00 m großen, betonierten Fäkaliengrube. Bei Neugründung von baulichen Anlagen ist an diesem Ort darauf entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Westlich der Habichtstraße schließt, von Süden beginnend, an den Sportplatz eine zweigeschossige Bauzeile mit Sozialwohnungen an. Zwischen Finkenweg und Drosselweg befinden sich zweigeschossige Doppelhäuser, die von einer größeren Gruppe eingeschossiger Flachdach-Winkelbungalows (Gartenhofhäuser) abgelöst werden. Den Abschluß bilden nördlich des Falkenweges zweigeschossige Wohnhäuser in geschlossener und offener Bauweise.

Im Osten und im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Streuobstwiesen abgelöst. Diese Flächen werden z. T. von der Habichtstraße aus erschlossen. Sie werden von mehreren wasserführenden Gräben durchschnitten (Strittelsbach, Lohmühlgraben etc.). Bemerkenswert sind einzelne Feuchtbiotope und die zunehmenden Sukzessionsflächen infolge der Brache.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft in ca. 400 m Entfernung die Autobahn Frankfurt - Würzburg, im Süden grenzt das Gebiet an die Talaue der Aschaff, deren Hochwasserbereich zum Teil in das Plangebiet hineinreicht.

Auf der Höhe der Einmündung Falkenweg in die Habichtstraße sind neben einem provisorisch auf dem Straßenbegleitgrün ausgebauten Parkplatz Wertstoffcontainer aufgestellt.

Von der Aschaff bis zum Finkenweg liegt das Plangebiet auf Formationen der 12 m-Terrasse. Diese Terrasse ist eiszeitlichen Ursprungs und besteht hier vorwiegend aus Kies und Sand. Der restliche Geltungsbereich ist geprägt von Gehänge- und Terrassenlehm aus verschwemmtem Flugsand und Lößlehm.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden kontinuierlich um insgesamt 5 m an. In Ost-West-Richtung sind kaum Höhenunterschiede auszumachen.

Die Planung beeinflussende Bepflanzungen sind die Randzone betreffend vorhanden (Streuobstbestände).

Von den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken besitzt die Stadt Aschaffenburg nur einen geringen Anteil (ca. 17 %, sofern Straßen- und Wegeflächen nicht mit herangezogen werden).

Versorgungsleitungen sind bereits verlegt und können zur Erschließung der Grundstücke herangezogen werden.

Der bestehende Mischwassersammler in der Habichtstraße ist nach dem Generalentwässerungsplan im Rahmen zusätzlicher Baugebiete (vorliegender B-Plan 16/16 und dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Streifen Wohnbauland nördlich der Herrenwaldstraße) zur Auswechslung vorgesehen.

5. Städtebauliche Ziele

Die Planung verfolgt das Ziel, in verdichteter und flächensparender Bauweise neue Wohnbaugrundstücke für Familienheime in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsgebiet mit seiner Infrastruktur zu schaffen. Das bestehende Siedlungsgefüge soll baulich arrondiert und so in die freie Landschaft eingebunden werden, daß ein harmonischer Übergang zu den Naherholungsflächen entsteht. Um - abgesehen von den Erschließungswegen für die landwirtschaftlichen Flächen - keine neue Erschließungsstruktur aufbauen zu müssen und den Eingriff in die freie Landschaft möglichst gering zu halten, beschränkt sich die überplante Fläche auf eine Baugrundstückstiefe.

6. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrtstraßen des Stadtteils Strietwald. Zur inneren Erschließung dient die Habichtstraße, die bis auf den östlichen Fußweg ausgebaut ist. Sie soll durch einen seitlichen Grünstreifen und die Anpflanzung einer Baumreihe im Straßenbereich den Charakter einer Wohnstraße mit Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h erhalten.

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Einmündung der Flurwege in die Habichtstraße vorgesehen. Sie sind in Grünanlagen eingebunden.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas sowie die Entsorgung über die städtische Müllebfuhr sind bereits gesichert. Es soll lediglich die bestehende Kanalisation ausgewechselt werden.

Als Ersatz für eine bestehende Anlage im Planungsgebiet wird im Süden ein neuer Standort für eine Wertstoffsammelstelle festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan nimmt durch die vorgesehene Stellung der Baukörper bereits Rücksicht auf die von der Autobahn und dem Sportfeld ausgehenden Schallemissionen. Dadurch sollen insbesondere im Schallschatten liegende wohnungsbezogene Freiräume gewährleistet werden:

Durch die nördlich gelegene Autobahn A 3, Frankfurt - Nürnberg, werden jedoch die Schallimmissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet

tagsüber 55 dB

nachts 45 dB

nach der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplangebietes vom Juli 1993 tagsüber um bis 5 dB und nachts um bis 10 dB überschritten.

Dies macht den Einbau von Schallschutzfenster nach VDI 2719 in den Wohnräumen erforderlich.

Bei dem Wertstoffplatz, der im Süden des Plangebiets festgesetzt ist, sind durch Bepflanzung, Abschränkung, Verkehrsführung, Kapselung u. ä. soweit erforderlich Maßnahmen bzw. bauliche oder technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

8. Begründung der Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung entspricht als allgemeines Wohngebiet dem umgebenden Gebietscharakter. Es sollen freistehende Einzelhäuser als Familienheime entstehen, die von Hausgärten umgeben sind. Aus diesem Grund wurde auch die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen zugelassen.

Das Ziel, eine vollkommene bauliche Verriegelung des Ortsrandes zur

freien Landschaft zu verhindern und einen Grünsaum von Hausgärten zu erreichen, wird durch die vorgesehene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterstützt. Diese Festsetzungen sind sehr präzise gefaßt und orientieren sich am traditionellen Erscheinungsbild der Strietwaldsiedlung. Die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen der baulichen Dichte werden in der Regel nicht ganz erreicht.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3 (GRZ) und die zulässige Geschoßflächenzahl 0,5 (GFZ). Für die Dachausbildung sind sowohl Satteldächer, als auch Pultdächer (Traufhöhe max. 6,50 m) - Dachneigung 38° bis 42° - und für Nebengebäude flachgeneigte Dächer bis max. 20° festgesetzt. Letztere sind zumindest extensiv zu begrünen, um den Übergang zur freien Landschaft zu verbessern.

Abweichend von diesen Festsetzungen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z. B. Sonnenkollektoren, Wintergärten etc.) dies erforderlich machen. Das Straßen- und Landschaftsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Die Festsetzungen zur Bauweise berücksichtigen die vorgesehene Baukörperstellung und den vorhandenen Gebäudebestand. Im Süden des Gebiets sollen entlang der Habichtstraße traufständige Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen, während im Norden eine halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung vorgesehen ist, bei der private innerhalb der Bebauung liegende Gärten und Höfe entstehen können.

Mit den festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Flächen wird der Baubestand übernommen, bzw. sinnvoll weiterentwickelt. In dem neu zu beplanenden Bereich soll hierdurch durch Abstand zur Straße der Freiraum zum Anpflanzen von Bäumen, Anlegen von Terrassen und der Sicherung von Stellplätzen geschaffen werden.

Im östlichen Bereich sollen die Baugrenzen und die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Baugrundstück dazu beitragen, einer baulichen Verriegelung am Siedlungsrand entgegenzuwirken. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindest-Grundstücksbreite von 15 m und der Verzicht auf eine geschlossene Bauweise.

Die Festsetzungen zur Baugestalt betreffen die Dachgestaltung, Höhenentwicklung der Gebäude und die Gestaltung der Einfriedigung. Mit ihnen soll der für den Kern der Strietwaldsiedlung typische Charakter fortgeschrieben werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen für die Hausgärten sollen einen Übergang in die freie Landschaft erreichen und vermitteln zwischen

Gebeutem und Unbebeutem; privates und öffentliches Grün sollen sich ergänzen und für die Bewohner zum Sicht- und Windschutz gewährleisten. Sie bilden in der Abfolge einen grünen Ortsrand.

In Anlehnung an den vorhandenen, naturraumbildenden Streuobstbestand sollten hier überwiegend Obstbäume angepflanzt werden.

9. Kostenschätzung

Straßenbau + Erschließung	ca. 1.150.000,--..... DM
Containerstandplatz	ca. 30.000,--..... DM
Begrünung	ca. 100.000,--..... DM

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

10. Planentwicklung und Folgeverfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung erforderlich.

11. Zusätzliche Erläuterungen

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 2,8 ha.

Überbaute Fläche	ca. 4234..... qm
mögliche Geschoßfläche	ca. 7102..... qm
erforderliche Parkplätze	ca. 250..... qm
mögliche Parkplätze	ca. 325..... qm
sonstige Verkehrsflächen	ca. 6230..... qm
öffentliche Grünflächen	ca. 5500..... qm
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 120..... qm

12. Sozialplan

Da bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachträgliche Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Geltungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind, konnte auf die Ausarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB verzichtet werden.

Ascheffenburg, 01.07.1993
Stadtplanungsamt


Käßler
Amtsleiter


Beisler
Sachbearbeiter