

Geändert durch BPI 19/12, in Kraft getreten am 23.03.1979

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 27.01.1984

Geändert durch BPI 20/08, in Kraft getreten am 20.10.1999

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE	MINDESTGESCHOSSZAHL	MINDESTGRÖSSE
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	2	2	30 qm
DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH BAULINIEN UND BAUFÜHREN UND DURCH DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE FESTGESETZT, DIE WERTE DES § 11 BVO GELTEN ALS HÖCHSTWERTE.	3	3	30 qm
	4	4	40 qm
	5	5	50 qm
	9	9	300 qm

DACHNEIGUNGEN	GESCHOSSZAHL	NEIGUNG
2	2	2 1/2°
3	3	3 1/2°
4	4	4 1/2°
5	5	5 1/2°
9	9	FLACH DACH

SICHTSCHUTZ

BEI REIHENHAUSBEBAUUNG KÖNNEN ZUR RICHTUNG SICHTGESICHTETER SITZPLATZE MAUERN, ZÄUNE ODER HECKEN BIS 200 cm HOHE U 500 m TIEFE IM ANSCHLUSS AN DAS WOHNSHAUS ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERSTELLT WERDEN.

HERSTELLUNG, UNTERHALTUNG U. VERWALTUNG VON GEMEINSCHAFTSANLAGEN WIRD DURCH ART. 69 U. 70 DER BAYVO. GEREGLT.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

ALLE GARAGEN EINES GARAGENHOFES ODER EINER GARAGENZEILE SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN. DIE DACHFLÄCHEN MÜSSEN DIE GLEICHE NEIGUNG AUFWEISEN UND MIT EINEM HEITLICHEM MATERIAL EINGEDECKT SEIN. FARBE U. STRUKTUR DES AUSSENPUTZES SIND EINHEITLICH ZU WÄHLEN. DIE TÜRHÄUPTEN ZU DEN EINZELNEN GARAGEN, SOWIE DIE BEFESTIGUNG DER GARAGENHÖFE U. DER GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE SIND AUS DEM GLEICHEN MATERIAL HERZUSTELLEN. DIE GARAGENHÖFE SIND MIT EINER ENTSPRECHENDEN MAUER ABZUSCHLIESSEN.

MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE IN GEMEINSCHAFTSANLAGEN SIND MÜLLTONNEN = SCHRÄNKEN UNTERZUBRINGEN, DIE VON RICHTLINIEN ANLAGE VON MÜLLTONNENSTANDPLÄTZEN U. ART. 57 BAYVO SIND ZU BEACHTEN.

UNZULASSIG

IN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN PFLANZUNGEN ODER ANDERE SICHTHINDERNISSE DIE HÖHE VON 70 cm (BEZOGEN AUF FAHRBAHN- OBERKANTE) NICHT ÜBERSCHREITEN. ZÄUNE DÜRFEN NUR ENTSPRECHEND DEN EINTRÄGUNG IM BEBAUUNGSPLAN ERRICHTET WERDEN. WO KEINE EINTRÄGUNG VORHANDEN, SIND NUR RECHEN MÖGLICH. ZÄUNE SIND MINSICHTLICH MATERIAL UND GESTALTUNG EINHEITLICH HERZUSTELLEN FÜR MEFAMILIEHAUSER SIND GEMEINSCHAFTSANTENNEN ZU ERRICHTEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GEPLANTE ASCHAFFREGULIERUNG

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUS VOM 28. MAI 1967 DISEN BEBAUUNGSPLAN GEM § 10 BBAUG. BESCHLOSSEN

ASCHAFFENBURG, DEN 2. JUNI 1967

Müller
OBERBÜRGERMEISTER

DIE REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DISEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHL. VOM 17. OKT. 1967 NR. IV/3-905 a 50 GENEHMIGT

ASCHAFFENBURG, DEN 2. FEB. 1968

Müller
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEM § 12 BBAUG. DES ST. AM 2. FEB. 1968 RECHTSVERBINDLICH

ASCHAFFENBURG, DEN 2. FEB. 1968

Müller
OBERBÜRGERMEISTER

MA 1/2008 Auflagen genehmigt gemäß § 1 BBAUG mit R. vom 17.10.1999 Nr. IV/3-905 a 50 Würzburg, den 13. Januar 1998 Regierung von Unterfranken

Müller

Aschaffenburg - Damm

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aschaff, Glattbacher Straße, Schillerstr. und Boppstraße.

Maßstab 1: 1000

Planfertigung:
Aschaffenburg, den 21.9.1966

Hochbaureferat
Müller
Oberbürger

bearbeitet: Stadtrat	21.9.1966	BAULINIEN, BAUGRENZEN	18/1/1
gezeichnet: Stadtrat	21.9.1966	FESTSETZUNGEN	

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Aschaff, Glattbacher Straße, Schillerstraße
und Boppstraße

I. Allgemein:

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem Flächen-
nutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt und hat Übereinstim-
mung mit der Baugebietsausweisung. Er enthält die rechtsverbindlichen
Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage
für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen
z. B. für die Bodenordnung, die Erschließung und die Erhebung des Er-
schließungsbeitrages, die Herstellung der Erschließungsanlagen und ins-
besondere für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Im Interesse größerer Übersichtlichkeit wurde eine Verteilung auf ~~drei~~^{vier}
Planblätter durchgeführt:

- Blatt 1: Baulinien und Baugrenzen - Festsetzungen
- Blatt 2: Stellung der Gebäude
- Blatt 3: Versorgungsanlagen
- Blatt 4: Aufzuhebende Baulinien

II. Lage:

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet schließt die bereits bestehende
Bebauung entlang der Schillerstraße und Glattbacher Straße, bis zur
Aschaff und der geplanten Boppstraße ab.

III. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BNVO ausgewiesen.
Diese Ausweisung entspricht der bereits vorhandenen Bebauung, entlang
der Schillerstraße und Glattbacher Straße. Die Bebauung setzt sich aus
2-geschossigen Familienheimen und aus 3- bis 5-geschossigen Mehrfamilien-
häusern und 2 Hochhäusern mit 9 Geschossen zusammen. Die einzelnen Ge-
bäude wurden so gruppiert, daß durch die verschieden hohen Zeilen leicht
erfaßbare Räume entstehen. Außer dem Bauplatz für das Altenwohnheim, das
nach Süden orientiert ist, stehen die übrigen Zeilen in Nord-Süd-Rich-
tung. Die Wohnungen erhalten Ost- und Westsonne.

IV. Verkehrserschließung:

Die Verkehrsführung wird durch die bereits bestehenden Straßen wesentlich beeinflusst. Das Neubaugebiet wird durch die Inselstraße und einer von dieser Straße nach Süden abzweigenden Fahrstraße erschlossen. Durch diese neuen Straßenführungen wird das gesamte Neubaugebiet mit je 1 Anschluß an die Glattbacher- und Schillerstraße angebunden. Dadurch ist gleichzeitig gewährleistet, daß die Schillerstraße als Teilstück der Ringerschließungsstraße keine zusätzlichen Zufahrten erhält.

Durch diese Straßenplanung ist im Bebauungsplan die Anforderung des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO erfüllt, wonach die Baugrundstücke in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen müssen.

Garagen und Stellplätze

Innerhalb des Neubaugebietes sind insgesamt 407 Garagen und Stellplätze für 529 Wohnungseinheiten ausgewiesen. Das entspricht je 4 Wohnungseinheiten = 3 Abstellplätze. Darüber hinaus ist noch zwischen Boppstraße, Aschaff und Inselstraße 1 öffentlicher Parkplatz für insgesamt 75 Pkw und 11 Omnibusse festgesetzt. Dieser Parkplatz ist hauptsächlich für die Besucher des im Westen anschließenden stadteigenen Sportplatzes vorgesehen.

Mindestgrundstücksgrößen

Die vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen sind nach der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gestaffelt.

Gemeinschaftsanlagen

Aus Gründen der Wohnruhe und der Wirtschaftlichkeit sind Garagen und Plätze für Abfallbehälter zum Teil in Gemeinschaftsanlagen zusammengefaßt. Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Anlagen werden durch Art. 69 und 70 BayBO geregelt.

V. Festsetzungen

Aus praktischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan und die entsprechenden Festsetzungen in Form einer Legende und in Textform vorgenommen.

(§ 9 Abs. 1 BBauG).

Für die Festsetzung der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist durch einen Linienzug eindeutig festgelegt.

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

1. Grundwerte

1.1	Gesamtes Plangebiet	122.500 qm	100 %
1.2	Flächen, die nicht zum Bruttobauland gehören	21.400 qm	17,5 %
1.3	Bruttobauland	101.000 qm	82,5 %
1.4	Verkehrsflächen		
1.4.1	Öffentliche Wegeflächen (Straßen, Wege, Plätze)	24.420 qm	19,9 %
	1. Fahrbahnen	13.020 qm	
	2. Gehwege	6.250 qm	
	3. selbständige Gehwege	1.800 qm	
	4. Erschließungsparkflächen	3.350 qm	
	Zahl der Parkplätze: 86	<hr/>	
		24.420 qm	
1.4.2	private Wegeflächen (private Verkehrsflächen)	3.795 qm	3,1 %
	1. Fahrbahnen	925 qm	
	2. Gehwege	790 qm	
	3. Wohnwege	2.080 qm	
	4. Gemeinschaftsstellplätze	(3.645 qm) *	
	5. Gemeinschaftsgaragen	(3.395 qm) *	
	(* im Nettobauland enthalten)		
	6. Anzahl der Plätze: 407		
1.5	Grün- und Freiflächen (in Ziff. 1.2 enthalten)		
1.5.1	Öffentliche Grün- und Freiflächen	13.280 qm	10,9 %
	1. Grünanlagen	11.780 qm	
	2. Abgrabungen (Uferböschung)	1.500 qm	
		<hr/>	
		13.280 qm	

1.5.2	private Grün- und Freiflächen (in Ziff. 1.2 enthalten)	8.040 qm	6,5 %
	1. Grünanlagen	3.490 qm	
	2. Sportanlagen	4.550 qm	
		<u>8.040 qm</u>	

1.9	Nettobauland	72.900 qm	59,5 %
-----	--------------	-----------	--------

Wohnbauflächen

	Anzahl WoE	bebaubare Grundfläche	Geschoßfläche
Familienheime	17	1.940 qm	3.770 qm
Mehrfamilienhäuser	512	10.200 qm	43.000 qm
		<u>12.140 qm</u>	<u>46.770 qm</u>
Gesamtsumme:	529		

davon sind bereits vorhanden 205

neu ausgewiesene WoE 324

1.11 Summe der Einwohner zugrunde gelegt wird:

1. In Familienheimen	35 qm Geschoßfläche	= 1 E;
	= 3.770 : 35	= 108 Einwohner
2. In Mehrfamilienhäusern	28 qm Geschoßfläche	= 1 E;
	= 43.000 : 28	= 1540 Einwohner
	<u>insgesamt:</u>	<u>1648 Einwohner</u>

davon sind bereits vorhanden

205 WoE x 3,2 = 655 Einwohner.

2. Verhältnswerte

2.1	Wohndichte	
2.1.1	Bruttowohndichte	169 E/ha
2.1.2	Nettowohndichte	220 E/ha
2.2	Wohnungsdichte	
2.2.1	Bruttowohnungsdichte	52 WoE/ha
2.2.2	Nettowohnungsdichte	69 WoE/ha

VI. Versorgung:

Abwasserbeseitigung: In der Inselstraße ist der Abwasserkanal bereits verlegt. Die Verlegung des Kanals in die Erschließungsstraße, südlich der Inselstraße, kann erst nach Auflassung des Mühlbaches durchgeführt werden.

Stromversorgung: Für die Versorgung mit Strom sind 1 Trafostation und die erforderlichen Kabelverteiler eingeplant.

Gas- und Wasserversorgung: Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser ist sichergestellt.

Die überschläglich ermittelten Kosten betragen:

1. Verkehrsanlagen	578.750,-- DM
2. Entwässerungsanlagen	196.000,-- DM
3. Wasserversorgungsanlagen	95.900,-- DM
4. Stromversorgungsanlagen	221.780,-- DM
5. Straßenbeleuchtung	42.660,-- DM
6. Feuermeldeanlage	3.000,-- DM
7. Gasversorgungsanlagen	148.500,-- DM

Gesamtsumme: 1.286.590,-- DM
=====

Erschließungskosten je qm Nettobauland ca. 17,70 DM

Diese Zusammenstellung enthält nicht die Freimachungs- und Geländekosten für die Verkehrsflächen.

VII. Bodenordnung:

Die für eine Bebauung ausgewiesenen Flächen sind im Eigentum der Aschaffenburg-Zellstoffwerke AG und der Landeswohnungsfürsorge Bayern. Die Eigentumsverhältnisse sind bereits auf den Bebauungsplan abgestellt, so daß keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind. Zusätzlich sind noch ausgewiesen je 1 Bauplatz für die Bundespost und für 1 Altenwohnheim.

Aschaffenburg, den 6. 10. 1966

Hochbaureferat

