

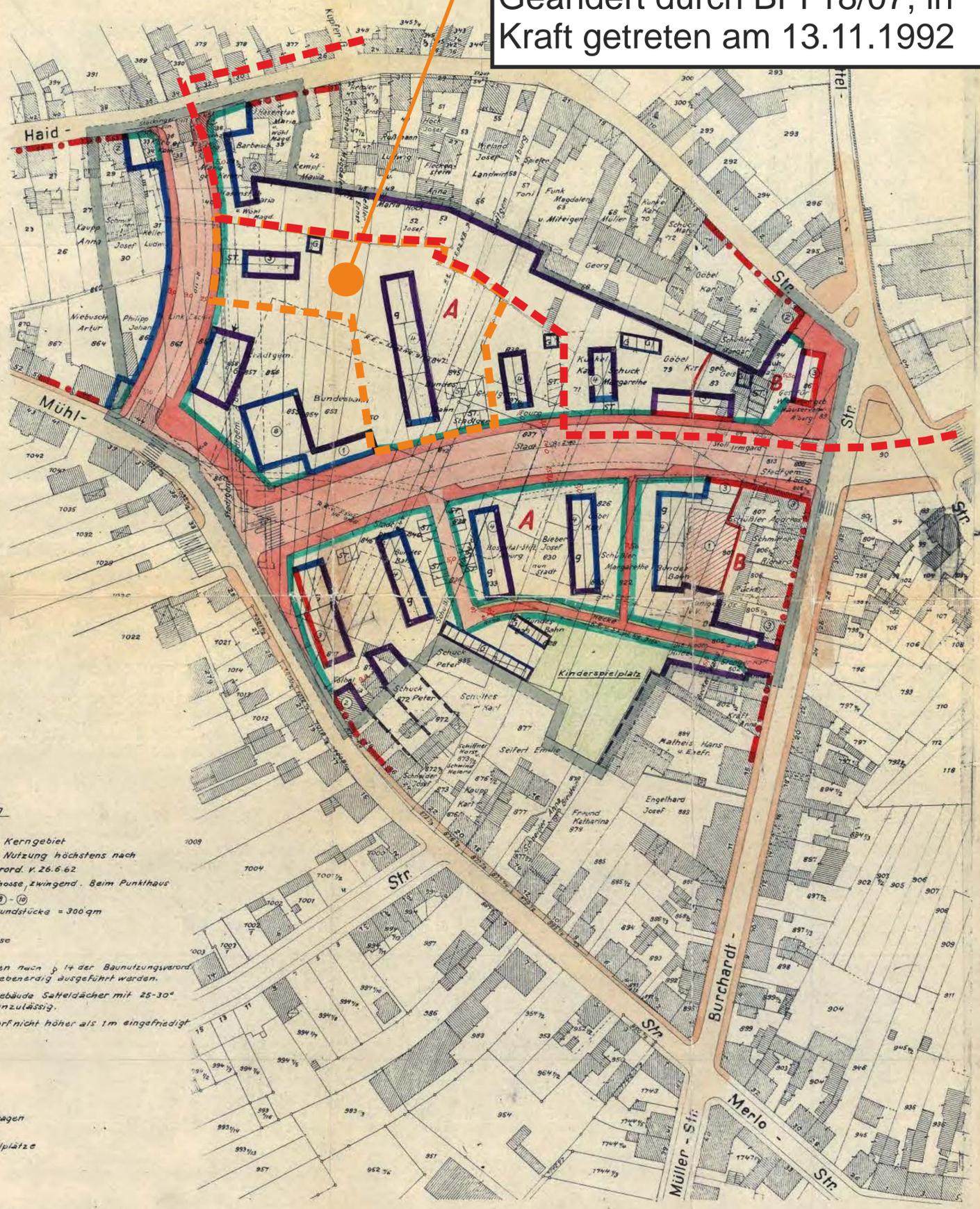
Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 15.03.1985

Geändert durch BPI 18/07, in Kraft getreten am 13.11.1992

Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen

Mühlstr., Haidstr. u. Burchardtstr.



Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 24.1.1964 diesen Bebauungsplan gem § 10 BBauG beschlossen.



Aschaffenburg, den 21.2.1964
Melwink
 (Dr. V. Schwind)
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschl. vom 7.8.1964 Nr. IV/3-905 a 19 genehmigt.



Aschaffenburg, den 4.9.1964
Melwink
 (Dr. V. Schwind)
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem § 12 B Bau G, das ist am 4.9.1964 rechtsverbindlich.



Aschaffenburg, den 4.9.1964
Melwink
 (Dr. V. Schwind)
 Oberbürgermeister

Mit / Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RE vom 2.8.1964 Nr. IV/3-905 a 19 Würzburg, den 7. August 1964 Regierung von Unterfranken



Planfertiger:
 Aschaffenburg, den 11.4.1963

Meyer
 Baureferat

Maßstab 1:1000

Festsetzungen

- Nutzungsart
 A = Mischgebiet, B = Kerngebiet
 Das Maß der baulichen Nutzung höchstens nach § 17 der Baunutzungsverord. v. 26.6.62
- ① - ⑩ = Zahl der Vollgeschosse, zwingend. Beim Punkthaus je nach Grundrißfläche ⑧ - ⑩
- Mindestgröße der Baugrundstücke = 300 qm
- Bauweise:
 g = geschlossene Bauweise
- Garagen u. Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverord. vom 26.6.62 dürfen nur ebensmäßig ausgeführt werden.
- Dachgestaltung: Hauptgebäude Satteldächer mit 25-30° Neigung. Dachausbau unzulässig.
- An Straßen u. Wegen darf nicht höher als 1m eingefriedigt werden.

- G Flächen für Garagen
- ST Flächen für Stellplätze

- ### Zeichenerklärung
- Unverändert bleibende Baulinie
 - Neue Straßenbegrenzung- u. Vorgartenlinie
 - Neue vordere Bebauungsgrenze
 - Neue Baulinie
 - Neue seitliche u. rückwärtige Bebauungsgrenze
 - Aufzuhebende Baulinie
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grenze des Geltungsbereichs

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 15.03.1985

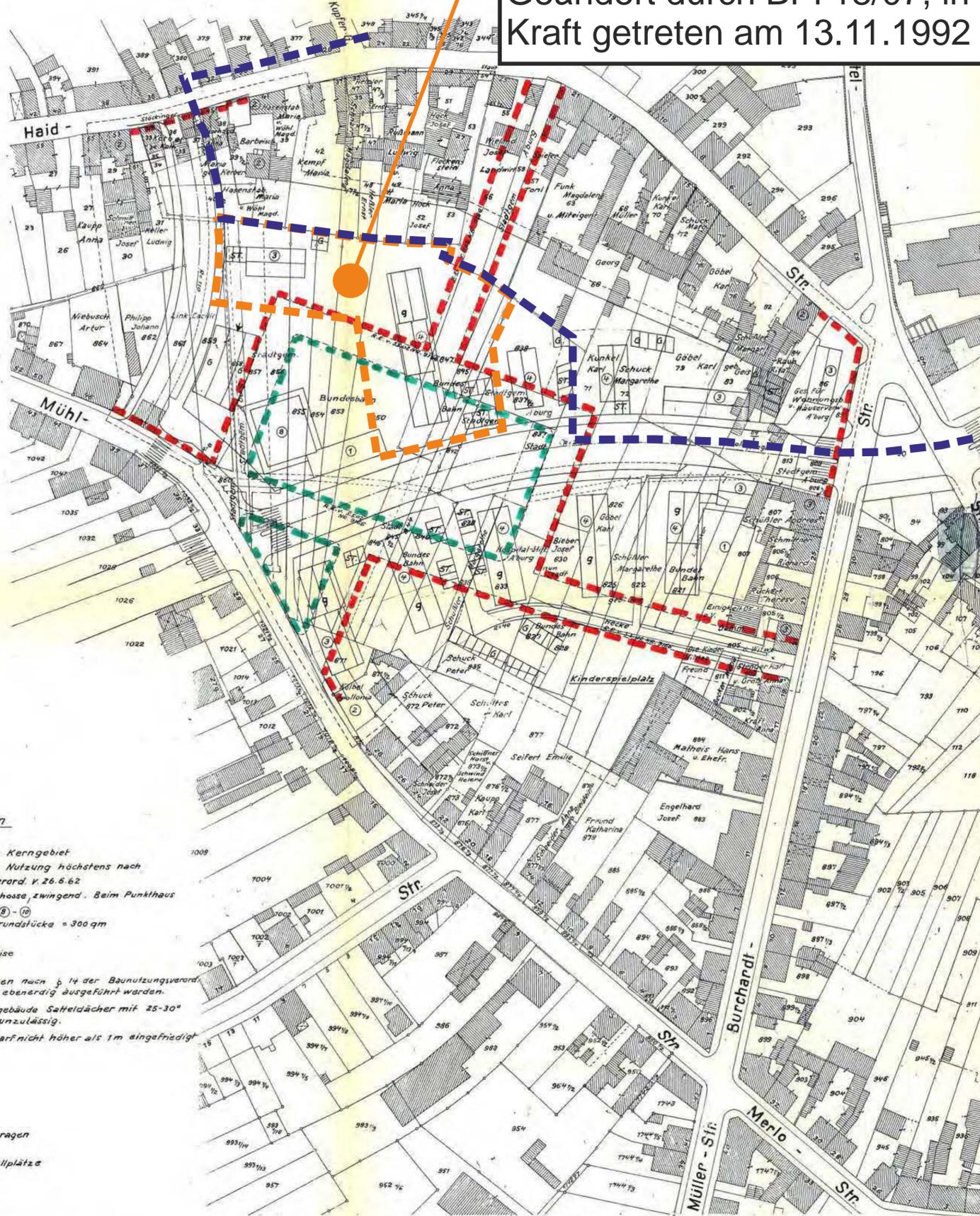
Geändert durch BPI 18/07, in Kraft getreten am 13.11.1992

Blatt 2

Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen

Mühlstr., Haidstr. u. Burchardtstr.



Festsetzungen

- Nutzungsart
A = Mischgebiet, B = Kerngebiet
Das Maß der baulichen Nutzung höchstens nach § 17 der Baunutzungsverord. v. 26.6.62
- ① - ④ = Zahl der Vollgeschosse zwingend. Beim Punkthaus je nach Grundrißfläche ⑤ - ⑩
- Mindestgröße der Baugrundstücke = 300 qm
- Bauweise:
g = geschlossene Bauweise
- Garagen u. Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverord. vom 26.6.62 dürfen nur ebenerdig ausgeführt werden.
- Dachgestaltung: Hauptgebäude Satteldächer mit 25-30° Neigung. Dachausbau unzulässig.
- An Straßen u. Wegen darf nicht höher als 1m eingefriedigt werden.

- G Flächen für Garagen
- ST Flächen für Stellplätze

Zeichenerklärung

- Unverändert bleibende Baulinie
- Neue Straßenbegrenzung- u. Vorgartenlinie
- Neue vordere Bebauungsgrenze
- Neue Baulinie
- Neue seitliche u. rückwärtige Bebauungsgrenze
- Aufzuhebende Baulinie
- Neue Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des Geltungsbereichs

Maßstab 1:1000



Der Stadtrat hat mit Beschluß vom ...24.1.1964... diesen Bebauungsplan gem § 10 BBauG beschlossen.



Aschaffenburg, den 21.2.1964
Müller
(Dr. V. Schwind)
Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschl. vom 7.8.1964 Nr. IV/3-905 a.19. genehmigt.



Aschaffenburg, den 4.9.1964
Müller
(Dr. V. Schwind)
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem § 12 B Bau G, das ist am 4.9.1964 rechtsverbindlich.



Aschaffenburg, den 4.9.1964
Müller
(Dr. V. Schwind)
Oberbürgermeister

Mit / Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RE vom 7.8.1964 Nr. IV/3-905 a.19 Würzburg, den 7. August 1964 Regierung von Unterfranken I.A.



Planfertiger:
Aschaffenburg, den 11.4.1963

Müller
Baureferat

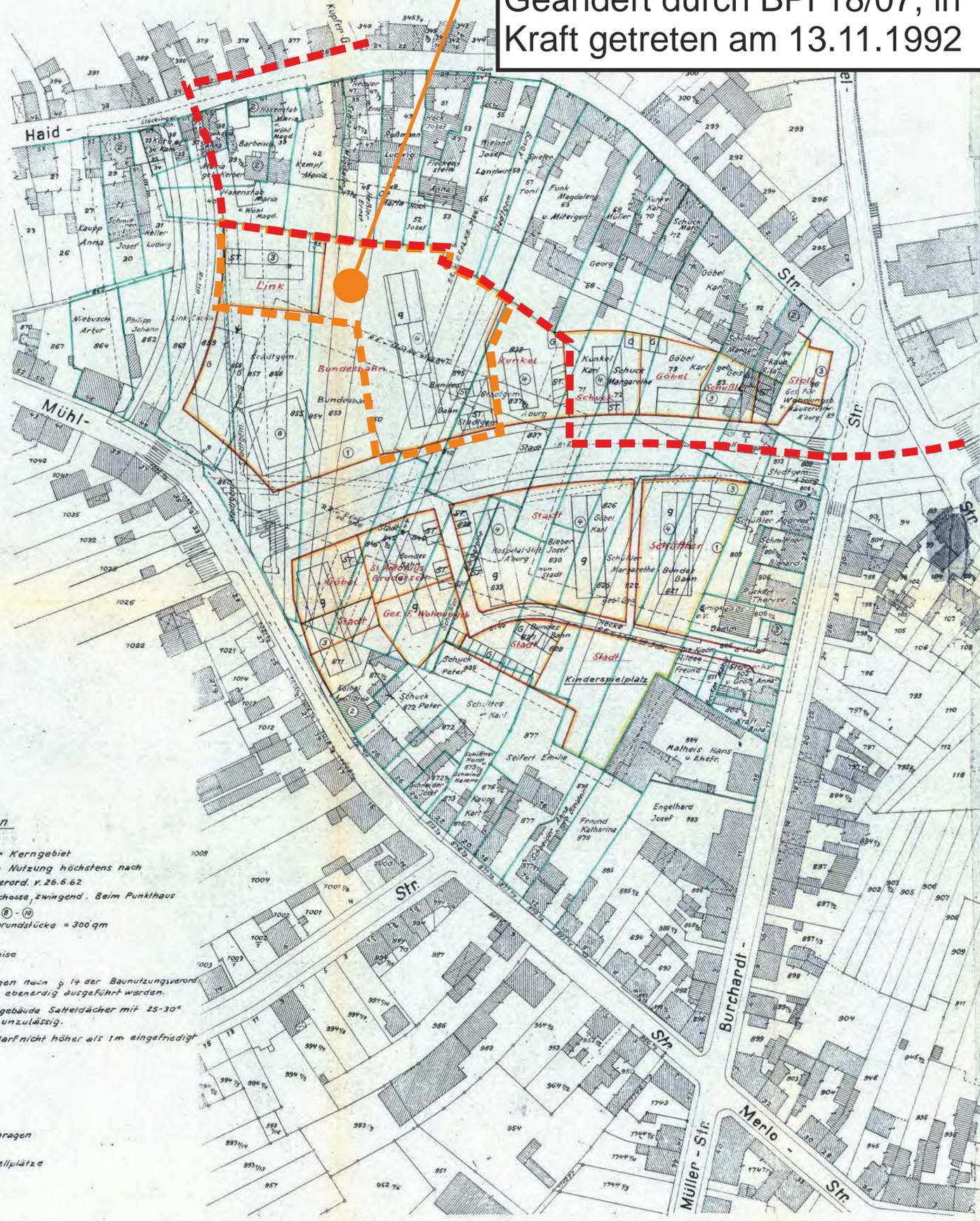
Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 15.03.1985

Geändert durch BPI 18/07, in Kraft getreten am 13.11.1992

Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen

Mühlstr., Haidstr. u. Burchardtstr.



Der Stadtrat hat mit Beschluß vom ...24.1.1964... diesen Bebauungsplan gem § 10 BBauG beschlossen.



Aschaffenburg, den 21.2.1964
Melind
 (Dr. V. Schwind)
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschl. vom 7.8.1964 Nr. IV/3-905 a.19... genehmigt.



Aschaffenburg, den 4.9.1964
Melind
 (Dr. V. Schwind)
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem § 12 B Bau G, das ist am 4.9.1964 rechtsverbindlich.



Aschaffenburg, den 4.9.1964
Melind
 (Dr. V. Schwind)
 Oberbürgermeister

Mit /Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RE vom 2.8.1964 Nr. IV/3-905 a.19 Würzburg, den 7. August 1964 Regierung von Unterfranken i.A.



Planfertiger:
 Aschaffenburg, den 11.4.1963

Meyer
 Baureferat

Maßstab 1:1000

Festsetzungen

- Nutzungsart
 A = Mischgebiet, B = Kerngebiet
 Das Maß der baulichen Nutzung höchstens nach § 17 der Baunutzungsverord. v. 26.6.62
- ① - ④ = Zahl der Vollgeschosse, zwingend. Beim Punkthaus je nach Grundrißfläche ⑧ - ⑩
- Mindestgröße der Baugrundstücke = 300 qm
- Bauweise:
 g = geschlossene Bauweise
- Garagen u. Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverord. vom 26.6.62 dürfen nur ebenerdig ausgeführt werden.
- Dachgestaltung: Hauptgebäude Satteldächer mit 25-30° Neigung. Dachausbau unzulässig.
- An Straßen u. Wegen darf nicht höher als 1m eingefriedigt werden.

- G Flächen für Garagen
- ST Flächen für Stellplätze

Zeichenerklärung

- Unverändert bleibende Baulinie
- Neue Straßenbegrenzung- u Vorgartenlinie
- Neue vordere Bebauungsgrenze
- Neue Baulinie
- Neue seitliche u rückwärtige Bebauungsgr.
- Aufzuhebende Baulinie
- Strassenbegrenzungslinie
- Grenze des Geltungsbereich

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Mühlstraße,
Haidstraße und Burchardtstraße in Aschaffenburg

Das neue Baugebiet liegt zwischen den bereits bebauten Straßenzügen Burchardt-, Haid- und Mühlstraße im Stadtteil Damm.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat Übereinstimmung mit der Baugebietsausweisung. Er enthält die für jedermann rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen und für die baurechtliche Behandlung der Einzelvorhaben in städtebaulicher Hinsicht. Der festgesetzte Bebauungsplan dient dem Vollzug des Verfassungsauftrages, insbesondere der Ausweisung von Grünflächen, Sport-, Spiel- und Verkehrsflächen, dem Vorkaufrecht der Gemeinden, der Enteignungsmöglichkeit sowie dem Bodenverkehrs- und Baugenehmigungsverfahren.

Für dieses Gebiet wurden bereits Baulinien mit RE vom 5. 5. 1902 Nr. 9166 festgesetzt. Nachdem diese Festsetzungen den heutigen städtebaulichen Erfordernissen nicht mehr entsprechen und durch die Ringerschließungsstraße eine völlig neue verkehrsmäßige Erschließung dieses Raumes erfolgt, war die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit werden die mit RE vom 5. 5. 1902 Nr. 9166 festgesetzten Baulinien für das Gebiet zwischen Mühlstraße, Haidstraße und Burchardtstraße aufgehoben.

Nachdem umfangreiche Festsetzungen zu treffen sind, wurde im Interesse größerer Übersichtlichkeit eine Verteilung auf mehrere Planblätter durchgeführt und zwar

- Blatt 1 Bebauungsplan
- Blatt 2 aufzuhebende Baulinien
- Blatt 3 Eigentumsverhältnisse vor und nach der Umlegung
- Blatt 4 Leitungsführung der Be- und Entwässerung sowie der Versorgungsleitungen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt zwischen Burchardtstraße und Mühlstraße durch eine Teilstrecke der Ringerschließungsstraße. Diese Straße soll im Endausbau alle Stadtteile untereinander verbinden. Außerdem sollen die radial aus der Stadt führenden Zweige der Bundesstraßen 8 und 26 sowie die verschiedenen Staatsstraßen miteinander Verbindungen erhalten, die eine Durchquerung des Stadtzentrums mit seiner höchsten Verkehrsdichte vermeidbar machen. Unter Berücksichtigung ihrer künftigen Verkehrsbedeutung ist die Ringerschließungsstraße als Hauptverkehrsstraße zu beurteilen, da sie dem Durchgangsverkehr sowie dem Ziel-, Quell- und Binnenverkehr zu dienen hat. Die danach mit 20 m Breite ausgewiesene Begrenzung des Ringstraßen-Teilstückes ermöglicht die Anlage des Mindestquerschnittes einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße nach RAST, Abschnitt C, Ziff. 9 mit 2 Schnellfahrspuren von je 3,50 m und 2 Langsamfahrspuren von je 3 m Breite, zusammen mit den beiderseitigen Entwässerungsrinnen eine Breite von 14,00 m zwischen den Hochborden. Die verbleibenden 6,00 m zwischen der Begrenzung sind für beiderseitige Gehsteige von je 3,00 m Breite vorgesehen. An der Südseite der Ringstraße wurde auf eine Länge von ca. 80,00 m für den ruhenden Verkehr ein 2,50 m breiter Parkstreifen ausgewiesen. Zur Sicherung der Fußgänger, die im Zuge der Mühlstraße und der Burchardtstraße die breite Fahrbahn der Ringstraße kreuzen müssen, wurde die Anlage von Gehsteiginseln in Fahrbahnmitte angeordnet. Die Ein- und Ausfahrten zu den Bauquartieren wurden zur Erzielung eines reibungslosen Verkehrsablaufes möglichst gering gehalten.

Das Baugebiet wird noch durch einen Straßenzug zwischen Mühlstraße und Haidstraße sowie durch einen Fußgängerweg zwischen den bebauten Grundstücken Burchardtstraße Haus Nr. 19 - 21 erschlossen. Zur Erzielung verkehrssicherer Kreuzungs- und Abbiegerverhältnisse am vorläufig westlichen Ende des Ringstraßenteilstückes wurde die Erschließungsstraße zwischen Mühlstraße und Haidstraße ca. 50 m nordwestlich in die Mühlstraße eingebunden. Bei dieser Straße handelt es sich um ein Teilstück der Verbindungsstraße zwischen Ringerschließungsstraße und Steinbacher Straße. Diese Straße ist später notwendig, um das Gelände, das nördlich der Aschaff und westlich der Dorfstraße liegt, erschließen zu können.

Die derzeitigen Grundstücksverhältnisse sind aus dem am 28. 1. 1963 aufgestellten Grundstücksverzeichnis zu ersehen (Anlage 1).

Im Bebauungsplan ist entsprechend der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 für die Entwicklung der Bebauung festgesetzt:

- a) die Art der baulichen Nutzung
- b) das Maß der baulichen Nutzung
- c) die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.

Zu a) Die gemischten Bauflächen sind gem. § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Mischgebiete (A) und Kerngebiete (B) gegliedert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Tankstellen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Ziff. 6 fallen, zugelassen werden.

Zu b) Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BNVO).

Zu c) Für die Bebauung ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt.

Für die Bebauung des Flurstücks Nr. 86 wird gem. Art. 107 Abs. 4 Satz 3 BayBO von den Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO abgewichen. Der Abstand muß jedoch mindestens 3,50 m, gemessen von der Mitte der rückwärtigen Bebauungsgrenze bis zur ostwärtigen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 84 betragen.

Nach der festgesetzten Nutzung ergibt sich für das Baugebiet folgende Aufteilung:

Gesamtbaugebiet		32 300 qm
Fläche des Umlegungsgebietes		26 569 qm
Öffentliche Grünfläche	1410 qm	
Verkehrsfläche	<u>7152 qm</u>	<u>8 562 qm</u>
Nettobaulandfläche		18 007 qm
Gesamtgeschoßflächen		17 030 qm
ergibt eine Durchschnittsgeschoßflächen-		
zahl (17 030 : 18 007)	=	0,946

Unter Berücksichtigung der größtenteils festgesetzten 4-geschossigen Bebauung wird eine günstige Ausnutzung erreicht.

Es können in dem Baugebiet 177 Wohnungen errichtet werden.

Das ist Wohnraum für (177 WE x 3,5) = 620 Menschen
= (177 : 1,8) = 98 Wohnungen / ha Nettobaulandfläche
= (620 : 1,8) = 344 Menschen / ha Nettobaulandfläche.

Die Erschließungskosten betragen

1. für Straßen	
nach Schätzung vom 19. 2. + 11. 4. 1963	256 000.-- DM
2. für Kanäle	
nach Schätzung vom 25. 1. 1963	120 000.-- DM
3. für Gasversorgung	
nach Schätzung vom 28. 1. 1963	45 100.-- DM
4. für Wasserversorgung	
nach Schätzung vom 28. 1. 1963	55 200.-- DM
5. für Stromversorgung	
nach Schätzung vom 21.1.1963/9.5.1962	36 000.-- DM
6. für Straßenbeleuchtung	
nach Schätzung vom 21.1.1963/9.5.1962	7 300.-- DM
	<hr/>
	519 600.-- DM
	=====

Nach § 9 der Satzung der Stadt Aschaffenburg für die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 24. 7. 1961 trägt die Stadt 10 % des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Unter Zugrundelegung der oben aufgeführten Schätzungen und unter Berücksichtigung der Geländekosten für die Verkehrsfläche ergeben sich für die Stadt folgende Kosten:

Straßen	256 000.-- DM
Straßenbeleuchtung	7 300.-- DM
Verkehrsfläche	
(8942 qm à 20.-- DM) =	<u>178 840.-- DM</u>
	442 140.-- DM

davon 10 % = rd. 44 200.-- DM

Kanalgesamtkosten	120 000.-- DM
davon können verrechnet	
werden (680 m à 30.-- DM)	20 400.-- DM

so daß von der Stadt zu tragen sind 99 600.-- DM

(Die starke Differenz ergibt sich hauptsächlich aus dem notwendigen Umbau des Kanals in der Haidstraße. In diesen Kosten sind die Wiederherstellungskosten der Straße eingerechnet).

143 800.-- DM
=====

Im Verkehrsraum der Verbindungsstraße zwischen Mühl- und Haidstraße liegen die Anwesen Haidstraße 45, 47 und 49 sowie Mühlstraße 44, die erworben und abgebrochen werden müssen. Für die Erwerbskosten der Gebäude wurde eine überschlägliche Wertermittlung durchgeführt. Danach ergeben sich folgende Kosten:

1. Gebäudewert

Haidstraße 45	9 000.-- DM	
Haidstraße 47	30 700.-- DM	
Haidstraße 49	16 000.-- DM	
Mühlstraße 44	<u>69 150.-- DM</u>	126 850.-- DM

Übertrag: 270 650.-- DM

2. Grundstückswert:

Flst. Nr. 862	=	770 qm
Flst. Nr. 38	=	130 qm
Flst. Nr. 37	=	120 qm
Flst. Nr. 36	=	90 qm
Flst. Nr. 35	=	20 qm
Flst. Nr. 34	=	40 qm
Flst. Nr. 33	=	90 qm

1260 qm à 20.-- DM = 25 200.-- DM

3. Abbruch: ca. 1976 cbm umbauter Raum à 10 DM 19 760.-- DM

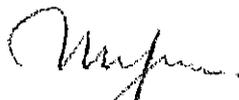
315 610.-- DM

Für die Erschließung des Gebietes zwischen Mühl-, Haid- und Burchardtstraße müssen von der Stadt mindestens 315 610.-- DM ohne Kostenrückerersatz aufgebracht werden.

In dieser Berechnung sind die Kosten für die Herstellung des Kinderspielplatzes nicht enthalten. Weiter ist noch mit Zugeständnissen bezüglich der Erschließungskosten für die Abbruchhäuser zu rechnen.

Aschaffenburg, den 11. 4. 1963

Hochbaureferat


Oberbaurat