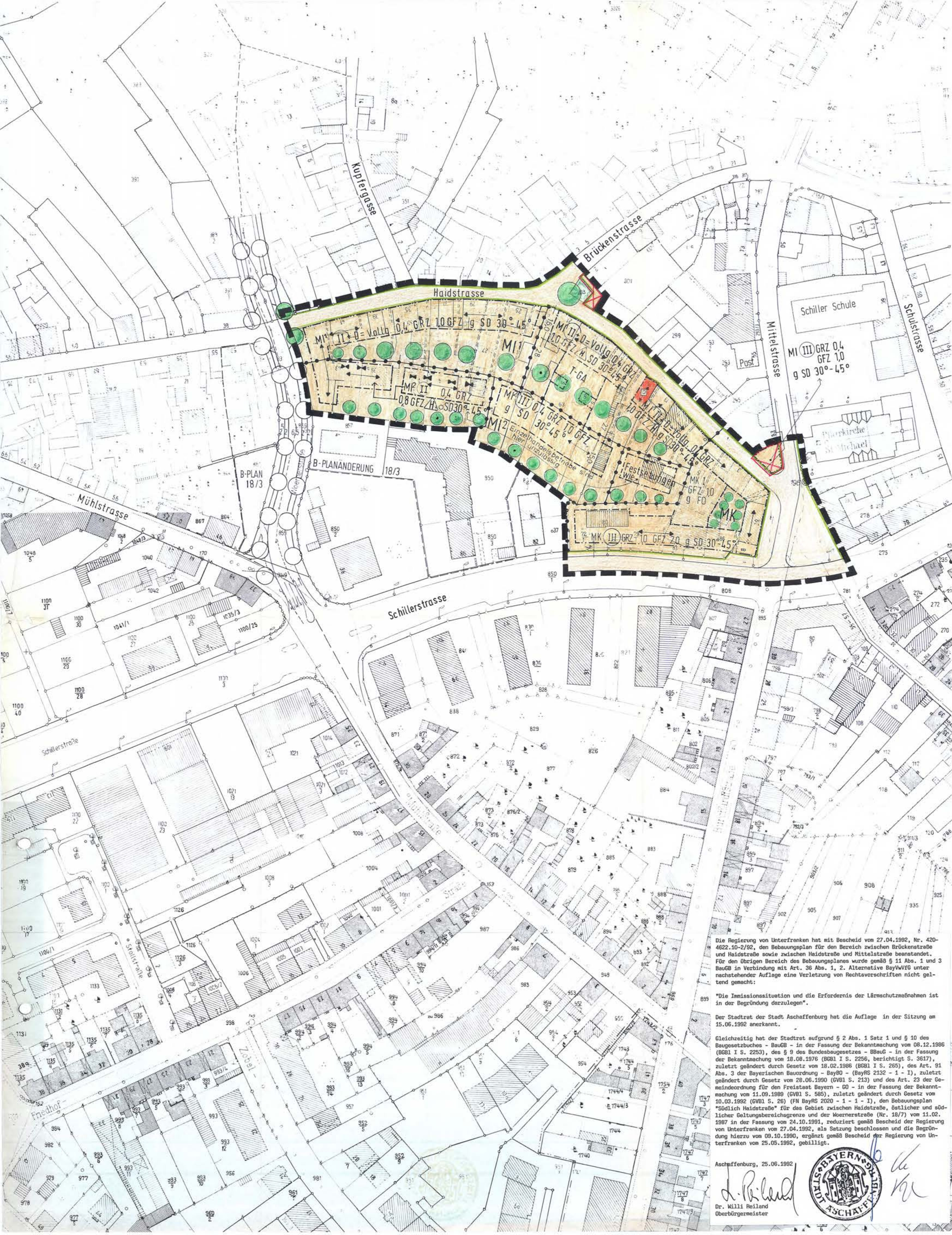




Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Einzelhandelsbetriebe (§ 6 ff BauNVO)

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird wie folgt festgesetzt:

MK - max. 700 m² Geschossfläche

MI¹ - max. 500 m² Geschossfläche

MI² - ausgeschlossen

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 u. 22 BBauG)

Die Standorte für die Garagen sollen, soweit sie nicht festgesetzt sind, in einem bau-lichen Zusammenhang mit den dazugehörenden Wohnhäusern stehen. Die Tiefe der Garage darf das Maß von 6,0 m nicht überschreiten.

Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO u. § 21a Abs. 5 BauNVO)

Bei Tiefgaragen sieht der Bebauungsplan als Ausnahme eine Erhöhung der Ge-schossflächen vor. (max. GFZ 1,3), entsprechend den Parzellengrößen.

Schutz gegen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes für die Häuser entlang der Schillerstrasse und der Mittel-strasse sind passive Schallschutzmaßnahmen dahingehend vorgesehen, daß die Schlafräume auf der Straßenseite abgewandt sein müssen und Fenster der Schall-schutzklasse 3-5 einzubauen sind. Die DIN 4109 ist entsprechend anzuwenden.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a BBauG)

Die freie Grundstücksfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind hoch-stämmige, heimische Laubbäume - (z.B. Apfel, Birnen, Walnuss) zu pflanzen. Das Dach der Tiefgarage ist zu begrünen.

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Bei Bodenfunden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. Art. 91 BayBO)

Dachneigung

Die untere Grenze der Dachneigung beträgt 30°, die obere Grenze 45° in Altgrad. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen ist die Dachneigung und die Bedachung ein-heitlich auszuführen (Material, Farbe, Struktur).

Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten und Gauben sind nur ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie müssen von den Ortsgängen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen zu-nicht länger sein als $\frac{1}{3}$ der jeweiligen, auf das Einzelgrundstück bezogene Firstlänge.

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. S. 132)

Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Bundesbaugesetz BBauG (Gemäß der Planzeichnungsverordnung vom 30. Juli 1961)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes BBauG und §§ 1 ff. der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

MI¹ Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MP² Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ab 1.00 ist lediglich die Errichtung von Wohnungen zugelassen

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ab 1.00 sind Wohnungen zulässig, ausgeschlossen ist die Errichtung von Spielhallen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 16 - 21 a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ

1,0 Geschossflächenzahl GFZ

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

--- Rautlinie

--- Baugrenze

--- Grenzabstand zwingend

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

--- Strassenbegrenzungslinie

--- öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

--- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Ent-wicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)

● zu pflanzende Bäume Mindestumfang 25 - 30 cm

● zu pflanzende Sträucher

● bestehende Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 BayBO)

SD Satteldach ← Hauptfirstrichtung

30°/45° Dachneigung in Altgrad als untere und 45° als obere Grenze
Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung einander anzugleichen.

FD Flachdach

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche

Sanierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

TG-A Tiefgarage

== mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) auf eine Mindestbreite von 3,0 m.

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

--- zu beseitigende Gebäude

--- bestehende Grundstücksgrenze

98 Flurstücknummer

--- bestehende Wohn- bzw. Betriebsgebäude

--- bestehende Betriebs- bzw. Nebengebäude

--- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

--- Ausbau Woernerstraße

--- Abwasserkanal

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des § 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3817), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 285), des Art. 91 Abs. 3 der Bayeri-schen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Ge-setz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 268) (FN BayRS 2020-1-1-I) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 30. DEZ. 1991

STADT ASCHAFFENBURG

.....
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.03.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13./14.09.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG hat durch Aushang des Planentwurfes vom 11.02.1987 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Ter-min 30.06.1987 gesetzt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.1987 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 11.02.1987 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Ter-min 30.06.1987 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.02.1987 in der Fassung vom 09.10.1990 wurde mit Begründung vom 09.10.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.1991 bis einschließlich 08.03.1991 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.12.1991 den Bebauungsplan vom 11.02.1987 in der Fassung vom 24.10.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 09.10.1990 gebilligt.

Aschaffenburg, 30.12.1991

STADT ASCHAFFENBURG

.....
Oberbürgermeister



Gemäß § 11 BauGB mit RE

Vermerke der Regierung von Unterfranken vom 24.12.1992
mit Ausnahme der beantragten
Bescheide unter Auflagen
Nr. 44a - 44b - 44c - 44d - 44e
sowie / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 24.12.1992
Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13./14.11.1992 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 be-reitgehalten 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, 16.11.1992

STADT ASCHAFFENBURG

.....
Oberbürgermeister



Maßstab 1:1000

Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplanentwurf „südlich Haidstrasse“

für das Gebiet zwischen Haidstrasse, östlicher und südlicher Geltungsbereichsgrenze und der Woernerstrasse (Nr. 18/7)

Baureferat
.....
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter Datum geändert B-Plan Nr.
Beisla 11.02.1987 24.10.1991 18/7
04.04.1990
09.10.1990

STADT ASCHAFFENBURG
- Stadtplanungsamt -

6/61 - Bei

B E G R Ü N D U N G

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Haidstraße" für das Gebiet zwischen Haidstraße, östlicher und südlicher Geltungsbereichsgrenze und der Woernerstraße (Nr. 18/7)

1. Planungsanlaß, Verfahren

Auf Antrag verschiedener Grundstückseigentümer südlich der Haidstraße hat der Stadtrat in der Sitzung vom 18.03.1985 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet "Südlich Haidstraße" zwischen Haidstraße, östlicher und südlicher Geltungsbereichsgrenze und der Woernerstraße beschlossen (Nr. 18/7).

Daraufhin führte die Verwaltung eine Untersuchung durch, ob im rückwärtigen Bereich der Grundstücke südlich der Haidstraße eine Bebauung in der zweiten Reihe möglich ist und wie diese Gebäude erschlossen werden können.

Diese Untersuchung erbrachte folgendes Ergebnis:

Das Bebauungsplengebiet ist bezüglich der Bausubstanz einem Sanierungsgebiet vergleichbar.

An der Mittelstraße befinden sich ein dreigeschossiges Bankgebäude und ein dreigeschossiges Wohngebäude, in welchem im Erdgeschoß eine Bankfiliale eingerichtet ist.

Von der Schillerstraße aus sind ein Werkzeughandel und eine Tankstelle erschlossen.

Im rückwärtigen Teil der Grundstücke an der Haidstraße stehen keine erhaltenswerte Nebengebäude. Viele Eigentümer äußerten bei der örtlichen Bestandsaufnahme durch die Verwaltung die Absicht, diese Gebäude abzubauen, da sie nicht mehr benötigt werden.

Die Breite der bestehenden Grundstücke läßt die Erschließung von Gebäuden in der "zweiten Reihe" zu. In Einzelfällen sind dafür Nebengebäude abzubauen. Bei den rückwärtig zu bildenden Grundstücken ist das Geh- Fahr- und Leitungsrecht dinglich zu sichern.

Eine neue, im südlichen Teil der Grundstücke gelegene Erschließungsstraße parallel zur Haidstraße wird von allen befragten Eigentümern abgelehnt.

Nur wenige Eigentümer wollen in absehbarer Zeit dort bauen, einige tragen sich mit Verkaufsabsichten.

Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und Schaffung von Baurecht ist der Erlass eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 i. d. F. vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420 - 4621.10 - 1/85 unter Auflagen genehmigt und ist seit 31.10.1987 wirksam.

Dieser Flächennutzungsplan stellt das Gelände südlich der Haidstraße als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 18/7 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Größe, Lage im Stadtgebiet, Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18/7 hat eine Größe von ca. 2,1 ha und liegt ca. 1,5 km nordwestlich des Stadtzentrums.

Erschlossen wird er durch die Haidstraße, Mittelstraße und Schillerstraße.

3.2 Nutzung und Stadtstruktur

Die an die Haidstraße angrenzende Wohnbebauung weist unterschiedliche Geschöbhöhen auf. (1-3 Geschosse)

4. Städtebauliche Ziele

4.1 Art der Nutzung

Mischgebiet MI 1 und MI 2 gem. § 6 BauNVO - entspricht dem Bestand

Kerngebiet MK	gem. § 7 BauNVO - Zentrum von Damm mit entsprechender Struktur (Banken, Gaststätte, Läden, Büros)
---------------	---

Im rückwärtigen Bereich des MI-Gebietes wird zur Vermeidung von Störungen durch gewerbliche Nutzungen, insbesondere durch Parksuchverkehr, ab dem 1. Obergeschoß lediglich die Errichtung von Wohnungen zugelassen. Im MK-Gebiet werden ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen generell zugelassen.

Bezüglich der Einzelhandelsnutzung werden folgende Regelungen getroffen:

MK - zulässig bis maximal 700 m² Geschöbfläche

MI 1 - zulässig bis maximal 500 m² Geschöbfläche

MI 2 - ausgeschlossen

Durch die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe sollen solche Vorhaben verhindert werden, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit dem

Kraftfahrzeug zu erreichen sind und die vorhandene oder geplante städtebaulich eingebundene Einzelhandelsstandorte gefährden. Der rückwärtige Bereich der Haidstraße dient ab dem 1. Obergeschoß lediglich dem Wohnen. Einzelhandelsbetriebe würden hier mit der geplanten Nutzung unerträgliche Immissionen verursachen.

Geplant sind Hausgruppen und geschlossene Bauweise sowie die Erweiterung eines Bankgebäudes.

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Für die an der Haidstraße angrenzende Bebauung sind zwingend zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß als Vollgeschoß festgesetzt, bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl GFZ von 1,0, geschlossene Bauweise, bzw. Hausgruppen, Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

In der zweiten Reihe sind für die kleineren Grundstücke zwingend zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Hausgruppen, Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt, für die größeren Grundstücke zwingend drei Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,0, geschlossene Bauweise, Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, sowie eine Tiefgarage, deren Längsseiten mit einer Pflanznische zur Aufnahme eines großkronigen Laubbaumes versehen sind.

Für den Bereich des Kerngebietes MK sind rückwärtig ein Vollgeschoß bei einer GFZ von 1,0 mit Flachdach und straßenseitig zwingend drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,0 mit Satteldach 30° bis 45° festgesetzt, bei geschlossener Bauweise.

Für einen Teilbereich der rückwärtigen Bebauung werden gem. § 12 Abs. 4 und § 21 a Abs. 5 BauNVO Tiefgaragen festgesetzt, für die der Bebauungsplan eine Erhöhung der Geschoßfläche vorsieht (max. GFZ 1,3), entsprechend den Parzellengrößen.

4.3 Grundwerte

4.3.1	Brutto-Bauland = gesamtes Plangebiet	ca.	2,10 ha
4.3.2	vorhandene Straßen	0,53	ha
4.3.3	Grünflächen öffentlich	0,01	ha
	Freiflächen privat	0,84	ha
4.3.4	Baufläche Bestand	0,42	ha
	Baufläche neu	0,30	ha
		2,10	ha
4.3.5	Wohneinheiten - Bestand	ca.	25
	Wohneinheiten - neu	ca.	60

4.3.6 Geschätzte Einwohnerzahl WOE x 3,0 E/WOE

Einwohner heute	75
Einwohner - Zuwachs	180

4.3.7 Nettowohndichte
255 E/2,1 = 536 E/ha

5. Immissionsschutz

Bezüglich des Lärmschutzes für die Häuser entlang der Schillerstraße und der Mittelstraße sind passive Schallschutzmaßnahmen dahingehend vorgesehen, daß die Schlafräume auf der der Straße abgewandten Seite anzuordnen und Fenster der Schallschutzklasse 3 - 5 einzubauen sind. Die DIN 4109 ist entsprechend anzuwenden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist zur besseren Nutzung der Grundstücke in einzelnen Fällen die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Dies kann durch privaten Grundstückstausch oder durch ein öffentliches Grenzregelungsverfahren geschehen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die unter 3.1 aufgeführten Straßen gesichert.
Bei der rückwärtigen Bebauung ist das Geh-, Fahr - und Leitungsrecht dinglich zu sichern.

Der Bereich zwischen der städtischen Sparkasse und der Schillerstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über die Verkehrsführung und die Gestaltung des Platzes wird im Zusammenhang mit Ausbau der Schillerstraße und dem "Knoten" Haidstraße/Mittelstraße entschieden.

Das Plangebiet ist bis auf eine rückwärtige Stromverteilung mit allen städtischen Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung versehen.

8. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Die freie Grundstücksfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind entsprechend den Festsetzungen hochstämmige, heimische Laubbäume (z. B. Apfel-, Birnen- Walnußbäume) mit einem Mindestumfang von 25 - 30 cm zu pflanzen.

Im Bereich der Einmündung der Brückenstraße in die Heidstraße ist ein großkroniger Laubbaum (Straßenbaum) zu pflanzen.

9. Kosten und Finanzierung

Überschlägige Kostenermittlung

Straße und Wege	248 191.-	DM
Stromversorgung	—	DM
Beumpflanzungen	5 130.-	DM
Kosten insgesamt	<u>253 321.-</u>	<u>DM</u>

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

10. Sozialplan

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

Aschaffenburg, 09.10.1990
-Stadtplanungsamt-

Martens

aufgestellt:

Beisler

Beisler

STADT ASCHAFFENBURG
Stadtplanungsamt
6/61 - bei-ri

Bebauungsplan Nr. 18/7 "Südlich Haidstraße"
Ergänzung zur Begründung vom 09.10.1990

Zur Ziffer 5 Immissionsschutz

Die unter Ziffer 5 der o. a. Begründung angegebenen bauaufsichtlichen Belange basieren auf dem schalltechnischen Gutachten des Planungsbüros Obermeyer, München, vom 26.10.1988.

In dem Gutachten wurde von den gegebenen Verkehrsverhältnissen, d. h. Verkehrsmengen, Geschwindigkeit und Fahrbahnbelag die Immissionsbelastung und die Anspruchsberechtigung für Lärmsanierungsmaßnahmen (Lärmschutzfenster) gemäß den einschlägigen Bestimmungen ermittelt.

Für Baumaßnahmen, die unmittelbar an der Schillerstraße liegen, wurde die erforderliche Schalldämmung der Fenster nach der Vorgabe der obersten Baubehörde bestimmt.

Für näher zur Haidstraße gelegene Baumaßnahmen ergeben sich die für eine Verdopplung der Entfernung vom Emissionspunkt jeweils um 3 dB(A) verringerten Immissionswerte. Soweit diese die für ein MI-Gebiet entsprechende DIN 18005 zulässigen Werte überschreiten, sind entsprechende Schallschutzfenster einzubauen.

Aschaffenburg, 25.05.1992
-Stadtplanungsamt-

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'K. J. R.', is written over the typed name of the Stadtplanungsamt.