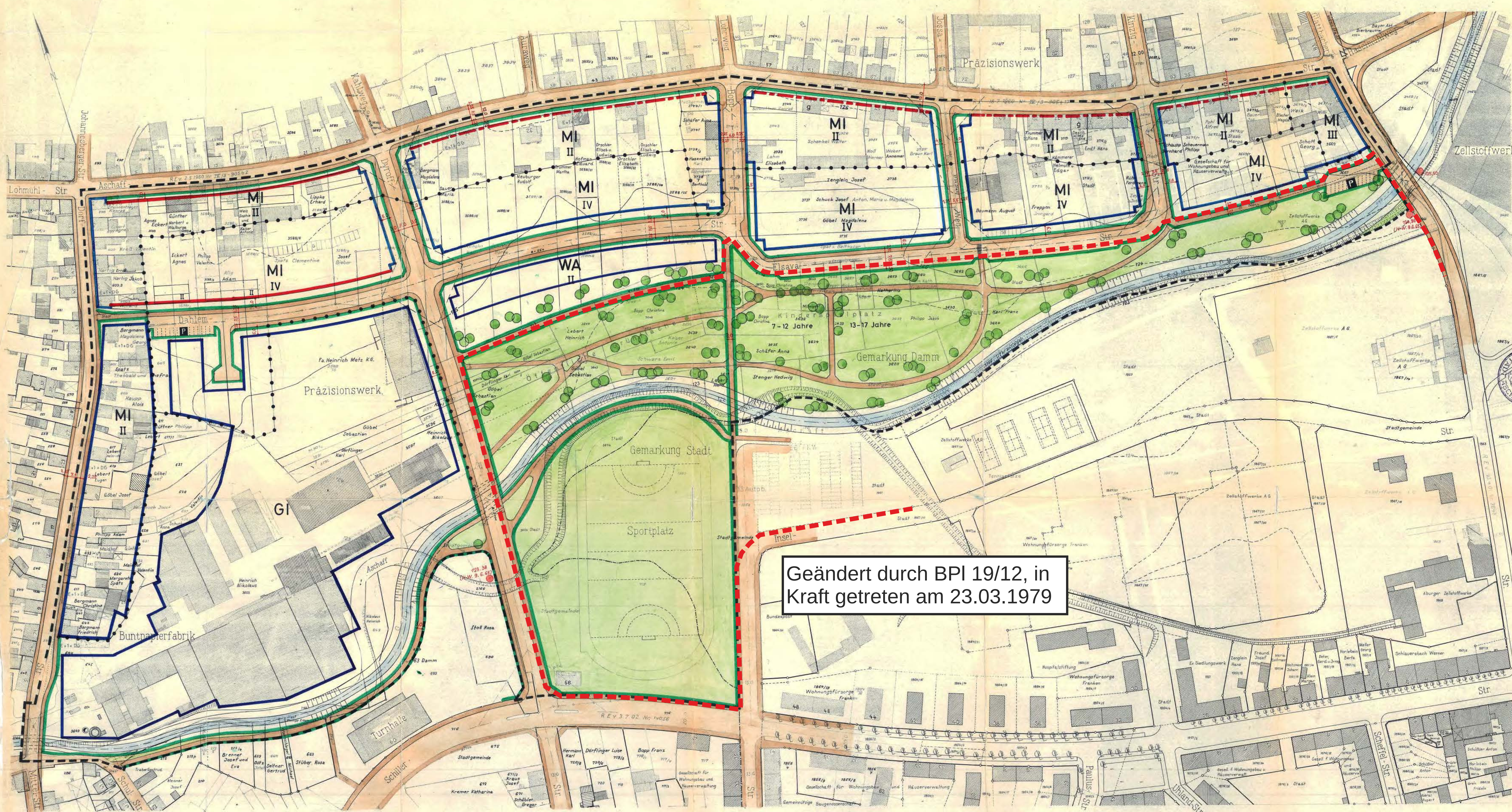




Geändert durch BPl 19/12, in Kraft getreten am 23.03.1979

FESTSETZUNGEN

A) MISCHGEBIET
ART DER BAULICHEN NUTZUNG: MISCHGEBIET (MI) NACH § 6 BNVO.
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH BAULINIEN U. BAUGRENZEN U. DURCH DIE ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE FESTGESETZT. DIE WERTE DES § 17 BNVO GELTEN ALS HÖCHSTWERTE.

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN	GESCHOSSZAHLE	MINDESTGRÖSSE
2	2	200 qm
3	3	300 qm
4	4	400 qm

BAUWEISE
OFFENE BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE GEMÄSS ART. 6 UND 7 BAY. BO. AN BEREITS BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST ANZUBAUEN. NEBENGEBAUDE IM ZUSAMMENHANG MIT WOHNHÄUSERN, SOWIE ERDGESCHOSSE HALLEN BIS ZU 5,00 m HOHE KÖNNEN AUF DER GRENZE ERRICHTET WERDEN, WENN SICH DIE BETRIEBEN NACHBARN AUF EINE GEMEINSAME GRENZBAUWEISE EINIGEN. AUSNAHME: G. GESCHLOSSENE BAUWEISE.

DACHNEIGUNGEN
HAUPTGEBAUDE IN DER DORFSTRASSE STEILDÄCHER MIT MIN. 48° NEIGUNG. DACHAUSBAU ZULÄSSIG. IM ÜBRIGEN BAUGEBIET FLACH GENEIGTE DÄCHER MIT 25°-30° NEIGUNG. DACHAUSBAUEN UNZULÄSSIG. NESTGEBAUDE FLACHDÄCHER VON 15°-20° NEIGUNG (SHEDDACH) ZULÄSSIG.

SICHTFLÄCHEN AN STRASSEN- EINFRIEDRUNGEN
IN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN PFLANZUNGEN ODER ANDERE SICHTHINDERNISSE DIE HOHE VON 80 cm (DECKEN AUF FAHRBANDBEREICHEN) NICHT ÜBERSCHREITEN. ZÄUNE UND MAUERN VON MEHR ALS 80 cm HOHE DÜRFEN NICHT VOR DER VORDEREN BAULINIE BZW. BAUGRENZE ERRICHTET WERDEN. AUF ODER HINTER DER BAULINIE BZW. BAUGRENZE SIND EINFRIEDRUNGEN BIS MAX. 200 cm HOHE ZULÄSSIG. DER RAUM ZWISCHEN STRASSENBEREICHSLINIE UND VORDERER BAUGRENZE IST ALS GRÜNFLÄCHE ZU NUTZEN. FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER SIND GEMEINSCHAFTSANTENNEN ZU ERRICHTEN.

AUSSENTANTEN

B) INDUSTRIEGEBIET
ART DER BAULICHEN NUTZUNG: INDUSTRIEGEBIET (GI) NACH § 9 BNVO.
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: GEMÄSS § 17 BNVO, STUPE II.

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE	GESCHOSSZAHLE	MINDESTGRÖSSE
1000 qm	0/2	0/2 DM 4,0

BAUWEISE
OFFENE BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE GEMÄSS ART. 6 UND 7 BAY. BO.

DACHNEIGUNGEN
30°, SONDERFORMEN WIE SHED- ODER SCHALENDACHSTRUKTUREN SIND ZULÄSSIG.

SICHTFLÄCHEN UND EINFRIEDRUNGEN WIE UNTER A.

C) ALLEGEMEINES WOHNGEBIET
ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLEGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BNVO.
ALLE WEITEREN FESTSETZUNGEN WIE UNTER A.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

WA	MI	GI	ST	G	II - IV	P
ALLEGEMEINES WOHNGEBIET	MISCHGEBIET	INDUSTRIEGEBIET	STELLPLATZ	GARAGEN	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
NEUE BAULINIE	NEUE BAUGRENZE	UNVERÄNDERT BLEIBENDE BAULINIE	AUFZUBEHEBENDE BAULINIE	NEUE BEGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHE	GEHSTEG	FAHRBAHN
SICHTWINKEL	ABGRENZUNG DES NUTZUNGSMASSES	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE			

BRUNNE

BEHANDLUNG DER ÜBERNAHME
GEPLANTE ASCHAFFREGULIERUNG

BESTANDSANGABEN
WOHNGEBAUDE
WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEBÄUDE

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSSE VOM 17.11.1967
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAUG. BESCHLOSSEN.
ASCHAFFENBURG, DEN 17.11.1967.
OBERBÜRGERMEISTER

DER REGIERUNG VON UNTERFRANKEN, HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN
MIT ENTSCHEID. VOM 9. APR. 1968, NR. 905 a 30 GENEHMIGT.
ASCHAFFENBURG, DEN 15. MAI 1968.
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG
GEM. § 12 BBAUG. DAS IST AM 10. MAI 1968, RECHTSVERBINDLICH.
ASCHAFFENBURG, DEN 15. MAI 1968.
OBERBÜRGERMEISTER

Aschaffenburg - Damm

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Aschaffstraße, Glattbacherstraße, Aschaff
und Dorfstraße.

Maßstab 1 : 1000

Aschaffenburg, den 7. 7. 1966

Hochbaureferat Stadtplanung
Bauleiter Baubezirks

bearbeitet: Stadtaussch. 7. 7. 1966
gezeichnet: Stadtaussch. 7. 7. 1966

BAULINIEN, BAUGRENZEN
FESTSETZUNGEN

19/1/1

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aschaffstraße,
Glattbacher Straße, Aschaff und Dorfstraße

I. Ortslage:

Das Neubaugebiet liegt zwischen Aschaffstraße, Glattbacher Straße, Aschaff und der Dorfstraße im Stadtteil Damm. Es schließt das bereits festgesetzte Baugebiet zwischen Johannesberger Straße, Kinzigstraße, Glattbacher Straße und Aschaffstraße nach Süden zur Aschaff hin ab. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat Übereinstimmung 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. der Bodenordnung, der Ausübung des Vorkaufsrechts, der Erschließung und der Erhebung des Erschließungsbeitrages, der Herstellung der Erschließungsanlagen und insbesondere die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

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

Blatt 1 Bebauungsplan - Baugrenzen, Baulinien - Festsetzungen

~~Blatt 2 aufzuhebende Baulinien~~

Blatt 2 Versorgungsanlagen

II. Siedlungsentwicklung:

Die in § 2 Abs. 1 BBauG den Gemeinden zuerkannte Planungshoheit beinhaltet zugleich die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. Nachdem die Baulanderschließung im Süden des neuen Baugebietes bereits bis zur Schillerstraße und im Norden bis zur Kinzigstraße abgeschlossen und das Gebiet größtenteils schon bebaut ist, war diese Erschließung schon deshalb notwendig, um ein organisches Zusammenwachsen der Baugebiete zu erreichen und die abschließende Verwirklichung der geplanten Straßenführungen zu gewährleisten. Das Erfordernis zur Ausweisung neuer Baugebiete ist auch durch die anhaltende Nachfrage nach baureifen Grundstücken bedingt und durch die starke Bevölkerungszunahme erforderlich.

In Anlehnung an das Gelände der Buntpapierfabrik Franz Dahlen & Co. ist eine Erweiterung des bereits vorhandenen Industriegebietes vorgesehen; der übrige Bereich sieht entlang der Aschaffstraße und Dorfstraße die Nutzung als Mischgebiet und südlich der Dahlenstraße zwischen Dyroffstraße und Elsavastraße als allgemeines Wohngebiet vor.

Gleichzeitig ist der Raum für die geplante Aschaffregulierung zwischen Glattbacher Straße und der Aschaffbrücke an der Dorfstraße ausgewiesen. Das neue Bett soll zwar gestreckter verlaufen als das bisherige, aber in Anlehnung an einige bestehende Baumgruppen angelegt werden, um die Erscheinung eines "Kanals" zu vermeiden. Hierbei sollen neben wasserbaulichen Erfordernissen die Erkenntnisse der Landschaftsgestaltung mitverwertet werden. Aus diesem Grund ist entlang des Aschafflaufes eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz eingeplant. Die Hochwassergrenzen der Aschaff liegen innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche.

III. Verkehr:

Die Straßenführungen sind durch die bereits bestehenden Anschlußstraßen weitgehend vorbestimmt. Die verlängerte Dyroffstraße mit einer Gesamtbreite von 15 m verbindet den Kahlweg als nördlichen Zubringer mit der Ringerschließungsstraße und entlastet die Johannesberger-, Dorf- und Mittelstraße. Die Elsavastraße und die Dahlenstraße schließen das Baugebiet nach Süden ab. Auf eine Verlängerung der Elsavastraße zur Glattbacher Straße hin wurde aus Verkehrsgründen verzichtet, damit nicht auf eine Länge von 70 m zwei Straßeneinmündungen erfolgen. Die Dahlenstraße mit einer Stichstraße nach Süden und einer Fußgängerverbindung zur Dorfstraße dient zur besseren Erschließung des Geländes zwischen Boppstraße und Dorfstraße. Die öffentliche Grünfläche und der Kinderspielplatz entlang der Aschaff sind zwischen Schulstraße und Glattbacher Straße durch Fußgängerwege erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr wurde an der Südseite der Elsavastraße auf eine Länge von 210 m und beiderseits der Boppstraße zwischen Aschaffstraße und Elsavastraße auf eine Länge von je ca. 65 m ein 2,50 m bzw. 2,25 m breiter Parkstreifen für insgesamt 55 Pkw ausgewiesen. An der Dahlenstraße und Glattbacher Straße sind weitere 28 öffentliche Parkplätze eingeplant. Die Möglichkeit zur Errichtung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück gegeben.

IV. Grundstücksverhältnisse:

Die gesamte Fläche des vom Bebauungsplan erfaßten Geländes beträgt rd. 20,4500 ha und befindet sich fast ausschließlich in privatem Besitz.

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 (Planzeichen-Verordnung) vom 19. 1. 1965 verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist durch einen Linienzug eindeutig festgelegt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG kann auf die Festsetzungen gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 nicht verzichtet werden. Diese Festsetzungen dienen der klaren Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsarten gegeneinander, zum Schutz der Bevölkerung in Wohngebieten und soll andererseits eine Behinderung der gewerblichen und industriellen Nutzung ausschließen.

Für die Entwicklung der Bebauung sind entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt:

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche,
4. die Mindestgrundstücksgrößen.

Zu 1)

Die Bauflächen sind gemäß §§ 4, 6 und 9 BmVO als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Industriegebiet festgesetzt.

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

Gesamtes Plangebiet	20,4500 ha
Grün- und Sportfläche	6,0300 "
Bruttobauland	14,4200 ha
öffentliche Verkehrsflächen	2,4700 "
Nettobauland	11,9500 ha
davon	
Allg. Wohngebiet	0,6300 ha
Mischgebiet	7,5900 "
Industriegebiet	3,7300 "

Unter der Voraussetzung, daß das gesamte Mischgebiet ausschließlich zur Wohnbebauung genutzt wird, beträgt die mögliche Einwohnerzahl ca. 1500 einschließlich der bereits vorhandenen Bebauung. Das würde einer Wohndichte von 185 Menschen/ha Nettobaulandfläche entsprechen.

VI. Versorgung:

Die Wasserversorgung, Entwässerung und Energieversorgung kann im Rahmen der gesamten Versorgung der Stadt Aschaffenburg sichergestellt werden.

Die Erschließungskosten betragen:

Verkehrsanlagen	740 400,-- DM
Entwässerungsanlagen	397 000,-- DM
Wasserversorgungsanlagen	155 975,-- DM
Stromversorgungsanlagen	125 000,-- DM
Gasversorgungsanlagen	141 900,-- DM
	1 560 275,-- DM

Diese Kosten enthalten nicht die Aschaffbrücke im Zuge der Dyroffstraße.

VII. Bodenordnung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die vorhandenen Grundstücke durch Umlegung (§ 45 ff. BBauG) so neu geordnet werden, daß die

im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist.

Aschaffenburg, den 3. 5. 1967

Hochbaureferat

Meyer