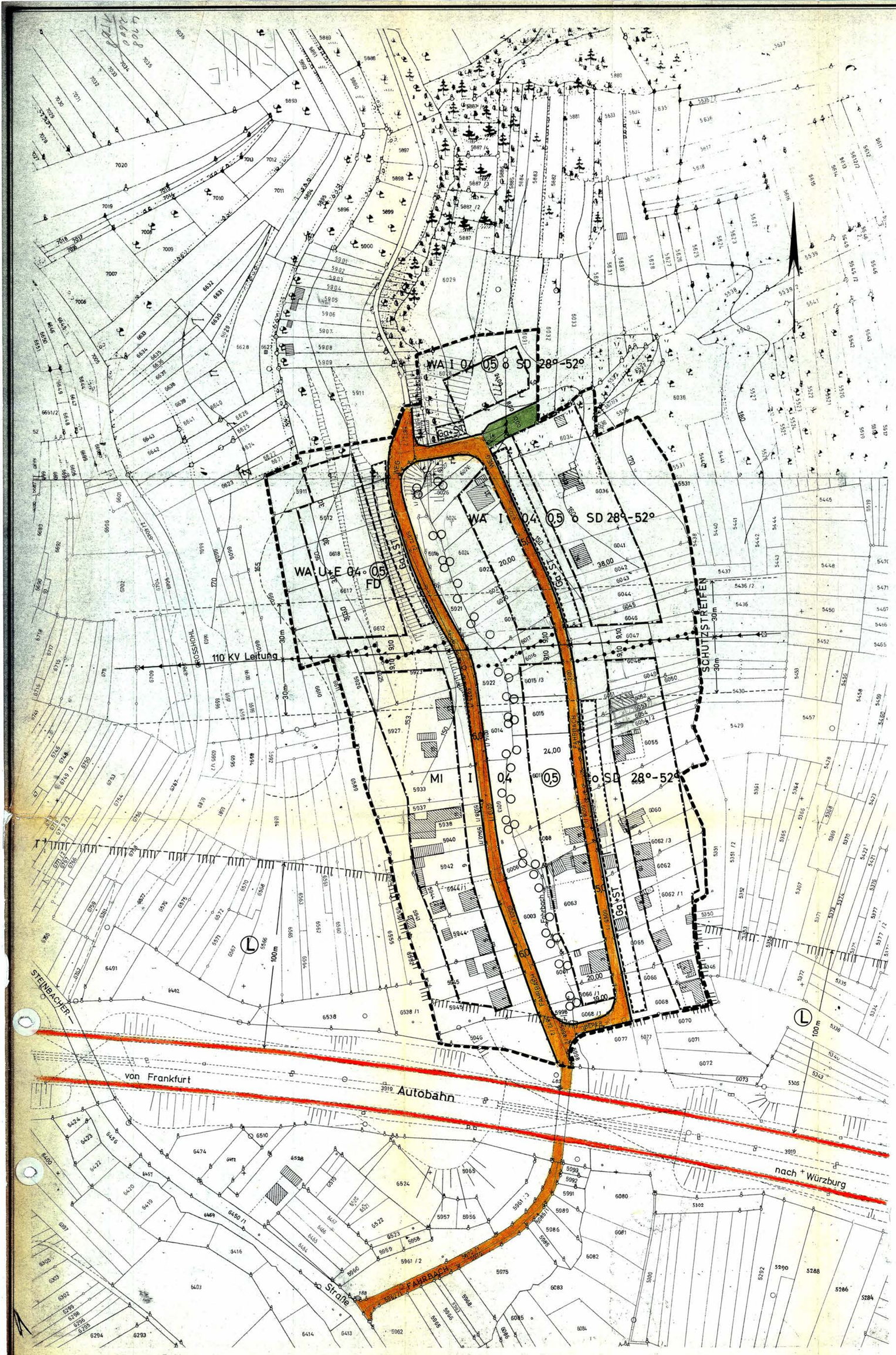


ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 ABS.1 BBAUG

ART u. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	=	ALLGEM. WOHNGEBIET
I	=	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
TRAUFHÖHE	=	MAXIM. 4,00 m
0,4	=	GRUNDFLÄCHENZAHL
0,5	=	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	=	OFFENE BAUWEISE LÄNGE DER HAUPTGEBÄUDE MAXIM. 30,00 m
ABSTANDSFLÄCHEN	=	ABSTAND DER HAUPTGEBÄUDE MINDES. 7,00 m GRENZABSTAND MINDESTENS 3,50 m ART. 7 (2) BAYBO
U+E	=	UNTERGESCH. u. ERDGESCHOSS

BAUGRENZE

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES

NEBENANLAGEN : HÖCHSTENS 50 qm GROSS, MIT FLACHGENEIG., NICHT AUSBAUFÄHIGEM DACH OHNE KNIESTOCK

MI = MISCHGEBIET

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

WEITERE NUTZUNGSARTEN

= STARKSTROMLEITUNG
IM SCHUTZSTREIFEN DÜRFEN IM ALLGEMEINEN KEINE GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN. AUSNAHME=GENEHMIGUNGEN INNERHALB DES SCHUTZSTREIFENS SIND NUR DURCH DIE BUNDESBAHNDIREK. NÜRNBERG UND DAS LANDESAMT FÜR FEUERSCHUTZ AUSSENST. UFR. WÜRZBURG ERREICHBAR.

Ga+ST = GARAGEN u. STELLPLÄTZE

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

SD	=	SATTELDACH 28° – 52°
FD	=	FLACHDACH

BESTANDSANGABEN

= WOHNGEBÄUDE

= NEBENGEBÄUDE

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG VOM 16. 7. 73 BIS 16. 8. 73 ÖFFENTL. AUSGELEGT. ASCHAFFENBURG, DEN 7. DEZ. 1973 197
Oberbürgermeister

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 22. OKT. 1973 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG BESCHLOSSEN. ASCHAFFENBURG, DEN 6. DEZ. 1973 197
Oberbürgermeister

DIE REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHL. VOM 8. 8. 74 NR. 420-905 a 3/73 GENEHMIGT. ASCHAFFENBURG, DEN 7. 10. 74 197
Oberbürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACH. GEM. § 12 BBAUG, DAS IST AM 4. 9. 74 RECHTSVERBINDLICH. ASCHAFFENBURG, DEN 7. 10. 74 197
Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Gemarkung Damm

BEBAUUNGSPLAN für das Gebiet der Streusiedlung Fahrbachtal

Änderung

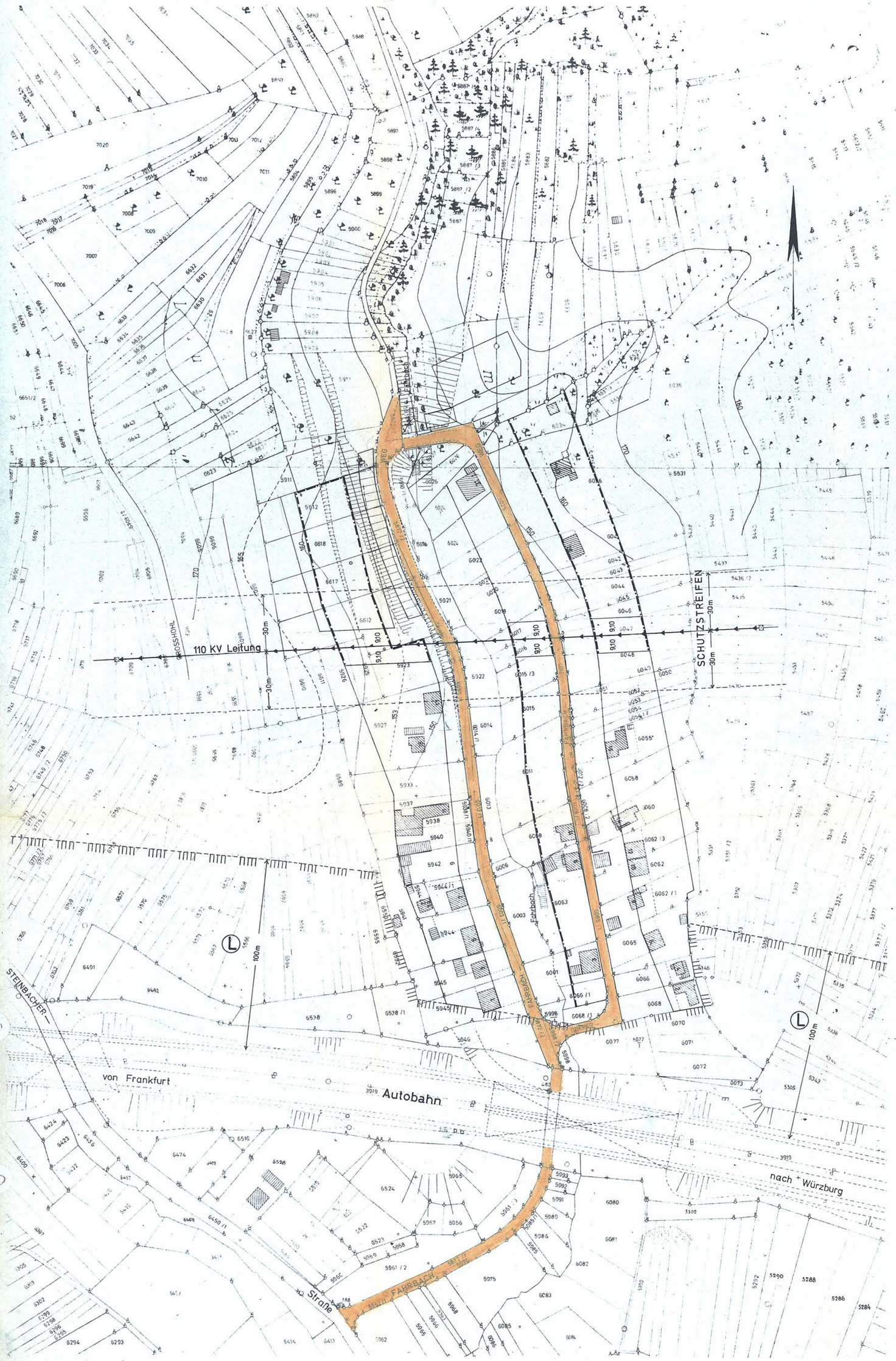
~~Mit~~ / Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RB vom 28. 8. 1974 Nr. 420-905 a 3/73
Würzburg, den 8. April 1974
Regierung von Unterfranken
I.A.

Maßstab 1:1000

Aschaffenburg, den 14. 9. 1972
Hochbaureferat — Stadtplanung
BAUDIREKTOR — ING. GRAD.

ÄNDERUNG vom 24. 5. 73

STADTPLANUNG : REINHART	BAUGRENZEN	19/7/1



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 ABS.1 BBAUG

ART u. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	=	ALLGEM. WOHNGEBIET
I	=	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
TRAUFHÖHE	=	MAXIM. 4,00 m
0,4	=	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,5)	=	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	=	OFFENE BAUWEISE LÄNGE DER HAUPTGEBÄUDE MAXIM. 30,00 m
ABSTANDSFLÄCHEN	=	ABSTAND DER HAUPTGEBÄUDE MINDES. 7,00 m GRENZABSTAND MINDESTENS 3,50 m ART. 7 (2) BAYBO

BAUGRENZE

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES

NEBENANLAGEN : HÖCHSTENS 50 qm GROSS, MIT FLACHGENEIG., NICHT AUSBAUFÄHIGEM DACH OHNE KNIESTOCK

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

WEITERE NUTZUNGSARTEN

= STARKSTROMLEITUNG
IM SCHUTZSTREIFEN DÜRFEN IM ALLGEMEINEN KEINE GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN. AUSNAHME=GENEHMIGUNGEN INNERHALB DES SCHUTZSTREIFEN SIND NUR DURCH DIE BUNDESBAHNDIREK. NÜRNBERG UND DAS LANDESAMT FÜR FEUERSCHUTZ AUSSENST. UFR. WÜRZBURG ERREICHBAR.

= GARAGEN u. STELLPLÄTZE

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

SD = SATTELDACH 28° - 52°

FD = FLACHDACH

BESTANDSANGABEN

= WOHNGEBÄUDE

= NEBENGEBÄUDE

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG VOM 16. 7. 73 BIS 16. 8. 73 ÖFFENTL. AUSGELEGT. ASCHAFFENBURG, DEN 6. DEZ. 1973
Oberbürgermeister

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 22. OKT. 1973 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG BESCHLOSSEN. ASCHAFFENBURG, DEN 6. DEZ. 1973
Oberbürgermeister

DIE REGIERUNG VON UNTERFRANKEN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHL. VOM 8. 8. 74 NR. 420-905 a 35/73 GENEHMIGT. ASCHAFFENBURG, DEN 8. 10. 74
Oberbürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACH. GEM. § 12 BBAUG, DAS IST AM 7. 9. 74 RECHTSVERBINDLICH. ASCHAFFENBURG, DEN 8. 10. 74
Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Gemarkung Damm

BEBAUUNGSPLAN für das Gebiet der Streusiedlung Fahrbachtal

Änderung

~~Mit~~ / Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RB vom 8. 8. 1974 Nr. 420-905 a 35/73
Würzburg, den 8. August 1974
Regierung von Unterfranken

Maßstab 1:1000

Aschaffenburg, den 14.9. 1972

Hochbaureferat — BAUDIREKTOR

Stadtplanung — ING. GRAD.

ÄNDERUNG vom 24.5.73

STADTPLANUNG: REINHART	AUFZUHEBENDE BAUGRENZEN	19/7/2

6 a/61 - Rau/Ho

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet der Streusiedlung Fahrbachtal (Änderung)

I. Allgemeines:

Mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 15. 10. 1959 Nr. IV/3 - 905 b 26 wurden für das Gebiet der Streusiedlung im Fahrbachtal Baulinien und Baubeschränkungen entsprechend dem Baulinienplan der Stadt Aschaffenburg vom 29. 10. 1958 festgesetzt. Dieser Baulinienplan mit Baubeschränkungen gilt als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 173 BBauG nachdem der Plan verbindliche Regelungen gem. § 9 BBauG enthält.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes stimmen zwar mit der Baugebietsausweisung im Flächennutzungsplan nicht überein, doch handelt es sich hier um eine Abrundung des Baugebietes in dem Außenbereich des Flächennutzungsplanes, die im Rahmen des Entwickelns zulässig ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BBauG erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

II. Ortslage:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Damm und als einziges Baugebiet der Stadt Aschaffenburg nördlich der Bundesautobahn Frankfurt-Nürnberg. Das Fahrbachtal selbst wird von stark abfallenden Hängen umgeben und öffnet sich nach Süden in Richtung Stadtteil Damm.

III. Siedlungsentwicklung:

Bei der Bebauung des Fahrbachtals handelt es sich um eine typische Splittersiedlung, die durch wildes Bebauen entstanden ist. Um diese Splittersiedlung in geordnete Bahnen zu leiten, wurde der unter Ziff. I erwähnte Baulinienplan mit Baubeschränkungen aufgestellt und festgesetzt.

Aufgrund der in diesem Gebiet noch günstigen Grundstücksangebote und der damit zusammenhängenden Nachfrage nach Baugrundstücken, sowie zur wirtschaftlicheren Ausnutzung des bereits ausgebauten Fahrbachweges und oberen Fahrbachweges hat sich der Stadtrat zur Änderung des Bebauungsplanes vom 29. 10. 1958 entschlossen.

IV. Erschließung:

Das Fahrbachtal wird vom Fahrbachweg und vom oberen Fahrbachweg, die beide bereits ausgebaut sind, erschlossen. Über die Steinbacher Straße wird das Baugebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

V. Ruhender Verkehr:

Auf jedem Baugrundstück sind die erforderlichen Garagen und Stellplätze eingeplant. Soweit es die Grundstücksgröße zuläßt, wurden entlang der Straßen zusätzliche überbaubare Flächen für Garagen bzw. Stellplätze ausgewiesen.

VI. Festsetzungen bzw. Änderungen:

Um eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu erhalten und der Realfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden, wurden die überbaubaren Flächen der Grundstücke nördlich der 110 kV Fahrleitung sowie der Grundstücke westlich des oberen Fahrbachweges erweitert. Neue überbaubare Flächen wurden auf den Grundstücken Fl.Nr. 5911, 6028 und 6031 festgesetzt. Auf die zusätzlich ausgewiesenen Flächen zur Errichtung von Garagen bzw. Stellplätzen wurde unter Ziff. V bereits eingegangen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird in der nachfolgenden Ziff. VII behandelt.

Aus planerischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan und die entsprechenden Festsetzungen im Text einer Legende und in Textform vorgenommen (§ 9 Abs. 1 BauG). Für die Festsetzungen der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebauten gegenüber den nicht bebauten Grundstücken 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 Bebauungsplanes ist durch einen entsprechenden Linienzug gekennzeichnet.

VII. Schallschutz im Städtebau:

Durch die im Süden des Geltungsbereiches vorbeiführende Autobahn Frankfurt-Würzburg tritt für das Plangebiet eine nicht unerhebliche Lärmbelästigung auf. Schallpegelmessungen des Gewerbeaufsichtsamtes Würzburg schwankten in unmittelbarer Autobahnnähe zwischen 55/66 dB (A) und in einer Entfernung von ca. 300 m zwischen 50/58 dB (A). Unter Anwendung der Normen DIN 18005 erwartet das Gewerbeaufsichtsamt - unter Zugrundelegung einer Fahrzeugstärke von 1000 Fahrzeugen pro Stunde in beiden Fahrtrichtungen - für die der Autobahn nächstgelegenen Wohnhäuser einen äquivalenten Dauerschallpegel von rd. 63 dB (A). Im Gebiet von der 110 kV Fahrleitung wird der äquivalente Dauerschallpegel bei rd. 55 dB (A) und im Gebiet dahinter bei rd. 52 dB (A) zu erwarten sein. Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes wurde deshalb auch die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes in die Bebauungsplanfindung miteinbezogen.

Das Gebiet zwischen Autobahn und der 110 kv Bahnstromleitung wird als Mischgebiet und der Bereich nördlich der Stromtrasse als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

VIII. Bauliche Nutzung:

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse - die Baugrundstücke befinden sich in privater Hand - nimmt die Planung, soweit es im Rahmen der städtebaulichen Ordnung möglich ist, auf die individuellen Bauwünsche Rücksicht.

IX. Versorgung:

Das Baugebiet wird bereits von dem ausgebauten Fahrbachweg und dem oberen Fahrbachweg erschlossen. Die Baugrundstücke sind bereits voll an die Entwässerungsanlagen sowie die Versorgungsanlagen angeschlossen.

X. Bodenordnung:

Die Baugrundstücke sind bereits zweckmäßig gestaltet, so daß eine Bodenordnung nicht erforderlich ist.

Aschaffenburg, 9. Juli 1973

- Stadtplanungsamt -