

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BBauG

- SO Sondergebiet
- VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- 0,4 Grundflächenzahl
- 12 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- ⊙ Höhen
- ⊠ Flächen für Gemeinbedarf
- Fußweg
- Fahrbahn
- Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- ⊙ Zu pflanzende Bäume und Hecken
- Im Vorgarten mind. 60% Grünanteil
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Garagegeschosse werden gem. § 21 a Absätze 1 u. 4 BauNVO weder auf die Zahl der Vollgeschosse noch auf die GFZ angerechnet.

Unbeschadet der bestehenden Grundstücksgrenzen müssen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden oder Gebäudeteilen die Abstandsflächen mind. so tief sein, wie die Summe der sich aus Art. 6 Abs. 3 BayBO ergebenden Abstandsflächen.

- Bestandsangaben
- ⊠ Vorhandene Wohngebäude
 - ⊠ Vorhandene Nebengebäude

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 15.11.1976 bis 14.12.1976 öffentlich ausgestellt.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.12.1976 diesen Bebauungsplan gem. § 10 B BauG beschlossen.

Die Regierung von Unterfranken hat diesen Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.2.1977 Nr. 420-905 a 3/77 genehmigt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 B BauG, das ist am 15.4.1977 rechtsverbindlich.

Aschaffenburg, den 11.1.1977
J. R. Land
 Oberbürgermeister

Aschaffenburg, den 11.1.1977
J. R. Land
 Oberbürgermeister

Aschaffenburg, den 18.4.1977
J. R. Land
 Oberbürgermeister

Aschaffenburg, den 18.4.1977
J. R. Land
 Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für die Errichtung eines Landratsamtes im Bereich zwischen Friesenstraße und Bayernstraße

Mit Ohne Auflagen genehmigt
 gemäß § 11 BBauG mit FB vom
 23.10.1977 Nr. 420-905 a 3/77
 Würzburg, den 24.10.1977
 Regierung von Unterfranken
Wöhl



Maßstab 1:1000

Aschaffenburg, den 1.9.1976

Baufeferat
J. v. Grimm
 (Grimm)

Stadtplanungsamt
Müller
 (Holleber)
 Ing. grad.

Planung Sachbearbeiter	Nobiling	Festsetzungen	21/1a
Vermessung Sachbearbeiter			

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für die Errichtung
eines Landratsamtes im Bereich zwischen
Friesenstraße und Bayernstraße (Nr. 21/1 a)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BBauG aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt.

2. Allgemeines, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Nachdem im Rahmen der Landkreisreform der Landkreis Alzenau in den Landkreis Aschaffenburg eingegliedert wurde, ergab sich die Notwendigkeit, ein größeres Landratsamtsgebäude zu errichten. Der Kreistag entschied sich für ein Gelände an der Bayernstraße/Friesenstraße.

Im Bereich zwischen Friesenstraße, Bayernstraße, Deutsche Straße und Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg befand sich eine Buntpapierfabrik, die in den letzten Jahren verlegt werden konnte. Die Gebäude dieser emissionsreichen Anlage wurden in der Zwischenzeit vollständig abgebrochen. Auf dem Areal entstanden eine Sonderschule, eine Grundschule und eine größere Wohnanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Restfläche, auf der das neue Landratsamt entstehen soll.

Das vorgesehene Baugelände liegt im Osten der Stadt und ist günstig an das städtische Straßennetz angebunden. Die Luftlinie zum Stadtzentrum beträgt ca. 900 Meter.

Im Norden und Osten grenzen an das Bebauungsplangebiet vorhandene Wohngebiete an. Im Süden schließt die Wohnanlage "Fasanerie" sowie im Südwesten die Grund- und Sonderschule an.

Das Plangebiet ist von jeglicher Bebauung geräumt. Baum- oder Pflanzbestände aus der ehemaligen Fabrikanlage sind nicht vorhanden. Das Gelände ist ohne Schwierigkeiten zu bebauen.

3. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

Der Bebauungsplan weist das gesamte Gebiet als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO aus. Es ist für die Errichtung eines Landratsamtsgebäudes bestimmt.

Die weiteren Festsetzungen lauten:

Grundflächensahl	(GRZ)	: 0,4
Geschoßflächensahl	(GFZ)	: 1,2
Zahl der Vollgeschosse		: 6 als Höchstgrenze
offene Bauweise		

Das Gebiet ist als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

An der Einmündung der Friesenstraße in die Bayernstraße ist streckenweise ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt: ca. 16.200 qm
Davon entfallen auf die öffentlichen Verkehrsflächen: ca. 3.400 qm
Die Restfläche von ca. 12.800 qm ist als Baugelände ausgewiesen.

4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Erschließung

Das Baugebiet liegt im Norden an der bereits ausgebauten Friesenstraße, die in die Bayernstraße mündet und am anderen Ende in einer Wendeplatte endet. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Bayernstraße.

Im Süden wird das Gelände durch einen Fußweg erschlossen, der einmal der Erschließung der Wohnanlage und außerdem den Kindern aus den östlich angrenzenden Gebieten als Schulweg dient. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen und Leitungen in der Bayern- und Friesenstraße voll gewährleistet.

6. Immissionsschutz

Sowohl die Bayernstraße als auch die Friesenstraße sind ausschließlich mit Anliegerverkehr belastet. Der entstehende Dauerschallpegel übersteigt die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet nicht.

Die Bahnlinie Aschaffenburg-Würzburg und die Bundesstraße 26 sind durch einen ca. 100 Meter tiefen Baublock vom Bebauungsplangebiet getrennt. Sonstige emittierende Betriebe sind im Umkreis von 300 Metern nicht vorhanden.

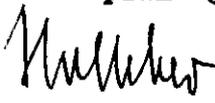
Die Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg, eine nur noch selten befahrene Bahnstrecke, liegt in einem ca. 4 Meter tiefen Geländeeinschnitt.

Die frühere Verbindungsstrecke vom Bahnhof Aschaffenburg-Süd zum Bahnhof Goldbach ist stillgelegt; die Gleise sind abgebaut.

7. Kosten

Die Verkehrsanlagen sowie die Wasser-, Gas- und Stromversorgung und die Entwässerung sind für den Bebauungsplanbereich vorhanden, so daß keine Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen anfallen.

Aschaffenburg, 15. 10. 1976
Stadtplanungsamt


Holleber