

Festsetzungen durch Planzeichen
(Gemäß der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)
(Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend, Dachgeschosse und Untergeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.
 - I+D Ein Vollgeschöß und ein vollgeschossiges Dachgeschöß als Höchstgrenze
 - U+E Ein Vollgeschöß und ein vollgeschossiges Untergeschöß als Höchstgrenze
 - WZ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
 - GFZ Geschößflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl

- Regelungen für den Denkmalschutz**
- Baudenkmal (Hl. Wendelin)
- Bauweise, Baugrenze**
- 0 offene Bauweise
 - Baugrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ▽ zwingender Grenzsanbau für Garagen
 - ▽ zwingender Grenzsanbau für Wohnhäuser

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Sichtfeld
 - Fußwege und Radwege
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Art und Zweckbestimmung: Mischflächen ohne Bordsteine
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche (Kinderspielfeld)
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche / Wiesen und Weiden

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- zu erhaltende Bäume und Sträucher
 - zu pflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen
 - mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belastende Flächen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Firstrichtung
 - SD Satteldach
 - 35-40° Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze
 - 40° Dachneigung in Altgrad zwingend
 - verminderte Abstandsfläche

- HINWEISE**
- Bett des Galilbaches künftig
 - für den späteren naturnahen Ausbau geplante Böschungen und Mauern
 - Überschwemmungsgebiet bei hundertjährigem Hochwasser (HQ 100) mit amtlich festgestellter Grenze
 - beim späteren naturnahen Ausbau erforderliche Gebäudebeseitigung
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Biotop
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene sonstige Gebäude
- 1112 Flurstücksnummer
12 Hausnummer
231 Höhengichtlinie
— bestehender Kanal

Gelindeauffüllungen:
Voraussetzung für Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet des Galilbaches sind entsprechende Erdauffüllungen. Diese können erst erfolgen, wenn das öffentlich-rechtliche Verfahren zum Galilbachausbau abgeschlossen ist.

missionen:
Die von dem US-Übungsplatz beim militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen müssen von den Anwohnern entschädigungslos hingenommen und geduldet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Gäuben
Gäuben dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge und müssen von den Örtungen mindestens 2,50 m Abstand einhalten. Sie sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig.

Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und auf den sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht höher sein als 1,50 m.

Denkmalschutz
Funde von Bodentertütern sind noch vor dem Bergen des städtischen Museum zu melden.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

Gestaltungsvorschriften
Vorgärten sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen sowie zu Mülltonnenstandplätzen geschaffen werden müssen. Dabei ist die Befestigung der Vorgartenfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken. 2/3 der Vorgartenfläche muß mindestens als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muß insgesamt gewahrt bleiben.

Anschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe oder Tiefe, auf das Niveau des angrenzenden Gehweges, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Zufahrten und Kellergaragen.

Schichtenwasser - Grundwasser
Bei den Bauvorhaben ist mit vereinzelt Schichten- und Grundwasserzutritten zu rechnen. Es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Schichten- und Grundwasser darf nicht in den Straßenkanal eingeleitet werden.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2233), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 985), geändert durch Gesetz vom 10.09.1990 (GVBl. S. 268) (FN BayRS 2020-1-I-I) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 10.12.1992
STADT ASCHAFFENBURG
d. R. Land
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 04.07.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19./20.08.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.06.1988 hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 22.08.1988 bis 16.09.1988 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.1988 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 15.06.1988 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 16.09.1988 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.10.1988 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.1989 bis 21.07.1989 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.01.1990 wurde mit Begründung vom 25.08.1989 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.1990 bis 06.04.1990 erneut öffentlich ausgestellt. Die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.09.1991 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.1991 bis 10.01.1992 erneut öffentlich ausgestellt. Die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.03.1992 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 04.09.1991 gebilligt.

Aschaffenburg, 29.06.1992
STADT ASCHAFFENBURG
d. R. Land
Oberbürgermeister

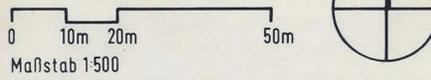
Vermerke der Regierung von Unterfranken

Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 28. November 1992
Nr. 420-4622-20-3/92
— keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht
Würzburg, den 28. November 1992
Regierung von Unterfranken
S. W. M. M.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11/12.12.1992... 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 bereitgehalten 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, 12.12.1992
STADT ASCHAFFENBURG
d. R. Land
Oberbürgermeister



Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan „Hofgartenweg“ für das Gebiet zwischen Grundchen, Aschaffener Straße, östlicher und südlicher Begrenzung

Baureferat Stadtplanungsamt
Sachbearbeiter Datum Bebauungsplan-Nummer
Klaus Sommer 04.09.1991 24/3

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hofgartenweg" für das Gebiet zwischen Gründchen, Aschaffener Straße, östlicher und südlicher Begrenzung (Nr. 24/3)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Aschaffenburg hat seit dem 06.07.1987 einen neuen, auch für den 1975 eingemeindeten Stadtteil Gailbach rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofgartenweg" ist in diesem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 04.07.1988 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist somit aus diesem entwickelt.

Eine städtebauliche Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Die Planung für das Gebiet "Hofgartenweg" verfolgt in erster Linie folgende Ziele:

Für den Hofgartenweg soll ein verkehrstechnisch befriedigender Abschluß im Bereich des Gailbaches hergestellt und damit auch die Erschließung von vier neuen und einem bereits bebauten Grundstück gesichert werden.

Im Bereich "Am Gründchen" soll ein Baugrundstück neu erschlossen und durch Abbruch einer Scheune ein weiteres Grundstück bebaubar gemacht werden. Entlang des Gailbaches soll durch Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie durch das Anlegen eines Kinderspielplatzes die Talaue des Gailbaches, insbesondere im Überschwemmungsgebiet öffentlich zugänglich und von Bebauung freigehalten werden. Ein Fußweg soll den Kinderspielplatz mit dem Hofgartenweg und der Aschaffener Straße verbinden.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist 1,85 ha groß.

Es liegt im Tal des Gailbaches etwa in Ortsmitte des Stadtteils Gailbach und reicht von der Gailbachbrücke in der Waldackerstraße im Westen bis zu den letzten Wohnhäusern im Hofgartenweg im Osten und vom südlichen Steilufer des Gailbaches bis zur Aschaffener Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits 10 Anwesen mit Wohnhäusern bebaut. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich auf einen kleinen Getränkehandel an der Aschaffener Straße. Das südliche Steilufer des Gailbaches besteht im Bereich der Flur Bangert aus einer bis zu 15 Meter hohen natürlichen und mit Waldbäumen bestandenen Böschung, die als Biotop ausgewiesen ist.

An das nördliche Ufer des Gailbaches schließt sich eine sanft geneigte Talauflage an die sich nach Osten hin in das Gebiet zwischen Hofgartenweg und Gailbach fortsetzt.

Der Hofgartenweg erschließt bereits jetzt ein bebautes Grundstück nördlich des Gailbaches. Er ist im Bereich des Gailbaches jedoch nur provisorisch mit einer Schotterdecke ausgebaut und überbrückt den Gailbach über einem Rohrdurchlaß.

Alle unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mit Ausnahme der Steilböschung als Wiesen oder als Gärten mit vereinzelter Obstbaumbestand genutzt.

4. Planungskonzept

4.1 Verkehrsplanung

Ursprünglich war die Verlängerung des Hofgartenweges bis zur Einmündung der Straße "Am Gründchen" in die Waldackerstraße als parallele Erschließungsspanne zur Aschaffener Straße für den Stadtteil vorgesehen.

Nach dem Ausbau der Aschaffener Straße hat sich gezeigt, daß die Aschaffener Straße zusammen mit der Dörmorsbacher Straße als Durchgangsstraße und Wohnsammelstraße für den relativ kleinen Stadtteil ausreicht.

Nun ist es lediglich vorgesehen, 5 Baugrundstücke und einen Kinderspielfeld nördlich des Gailbaches über die Verlängerung des Hofgartenweges zu erschließen und den Hofgartenweg mit einer für Müll- und Lastkraftwagen ausreichenden Wendeplatte zu versehen. Die Straße "Am Gründchen" soll bis zum letzten unbebauten Grundstück verlängert und mit einem Wendehammer versehen werden.

Der Hofgartenweg soll durch einen 2,50 m breiten notbefahrbaren Fußweg mit der Aschaffener Straße verbunden werden.

4.2 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen den Bau von 6 Doppelhaushälften mit bis zu 2 Vollgeschossen und den Bau von einem eingeschossigen und 4 bis zu zweigeschossigen Einzelhäusern zu. Das Grundstück Flst.-Nr. 54 ist nur bebaubar, wenn an seiner rückwärtigen Grenze eine auf 2 m verminderte Abstandsfläche zulässig ist. Aus Gründen der Erhaltung des dortigen Ortsbildes soll das Grundstück Flst.-Nr. 54 nach Abbruch der Scheune wieder bebaut werden können. Es wurde dort eine auf 2 m verminderte Abstandsfläche festgesetzt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf den bebauten Grundstücken wurde der derzeitigen Nutzung durch die Festsetzungen Rechnung getragen. Erweiterungsmöglichkeiten wurden dabei berücksichtigt, soweit sie städtebaulich vertretbar sind.

Der Plan setzt Allgemeines Wohngebiet und entlang der Aschaffenburg Straße Mischgebiet fest. Die Geschößzahl wurde mit Ausnahme eines eingeschossigen Wohnhauses und der Nebengebäude auf 2 Geschosse beschränkt. Entlang der Aschaffenburg Straße sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl liegen im gesamten Geltungsbereich mit 0,35 bzw. 0,7 etwas unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung der Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser sowie die Verkehrserschließung wird mit dem Rechtsverbindlichen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Erweiterung der Entwässerungsanlagen ist nicht notwendig. Hier wird jedoch durch den Bebauungsplan die rechtliche Möglichkeit gegeben, die bereits verlegten Kanäle durch die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch rechtlich zu sichern.

4.5 Grünordnung und Hochwasserschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in der Talau des Gailbaches und im Bereich der Flur Bangert umfangreiche öffentliche und private Grünflächen sowie einen Kinderspielplatz vor, um den natürlichen Talcharakter beiderseits des Gailbaches zu erhalten, den Hochwasserabfluß zu gewährleisten und Schäden durch das Hochwasser möglichst gering zu halten. Eine bereits fertige Planung "Naturnaher Ausbau des Gailbaches" wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Erhaltenswerte Bäume sind als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

An der Einmündung der Straße "Am Gründchen" in die Waldackerstraße und im Bereich des Wendehammers am Hofgartenweg wurde zur Vermeidung übergroßer, befestigter Flächen, als städtebauliche Merkzeichen und zur Ortsverschönerung jeweils ein hochstämmiger, großkroniger Straßenbaum vorgesehen.

5. Statistische Werte

Bruttorohbauland = gesamtes Plangebiet 18 500 m²

Straßen- und Wegeflächen	2 300 m ²
öffentliche Grünflächen	1 200 m ²
öffentliche Grünflächen/ Kinderspielplatz	1 000 m ²
Bauflächen:	14 000 m ²
davon bereits bebaut	10 000 m ²
neue Bauflächen	4 000 m ²
Zahl der bestehenden Wohneinheiten	15
Zahl der künftig möglichen Wohneinheiten	37

Einwohnerzahl WOE x 3 E/WOE

derzeitige Einwohnerzahl	ca. 45
künftige Einwohnerzahl	ca. 111

Nettowohndichte: 79 Einwohner pro Hektar Nettobauland

6. Immissionsschutz

Wegen den eventuell vom Standortübungsgelände der US-Streitkräfte ausgehenden Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Erschütterungen) kann es zu zeitweiligen Störungen kommen.

Die Störungen müssen entschädigungslos hingenommen werden. Der heute übliche Einbau von isolierverglasteten Fenstern (Lärmschutzklasse II) wird für den Schallschutz als ausreichend angesehen.

Die Lärmimmissionen an den Häusern die direkt auf der Straßenbegrenzungslinie der Aschaffenburger Straße stehen, betragen tagsüber 56,9 dB (A) und liegen damit um 1,9 dB (A) über dem Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete; es wird hier schon wegen der vorgenannten möglichen Störungen der Einbau von Lärmschutzfenstern der Klasse II empfohlen.

Nachts wird der Planungsrichtpegel mit 42,4 dB (A) eingehalten.

Bei den neu geplanten Gebäuden mit 3 m Vorgartentiefe werden die Planungsrichtpegel tagsüber und nachts eingehalten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Einige Grundstücke sind bei ihrem heutigen Zuschnitt nicht bebaubar. Der Boden soll durch Grenzregelungsverfahren geordnet werden. Eine Baulandumlegung wird aller Voraussicht nach nicht notwendig werden, da die Flächen für Straßen und Wege bis auf unbedeutende Kleinflächen bereits in städtischer Hand sind.

8. Sozialplan

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

9. Infrastruktur

Das Gebiet ist mit Infrastruktureinrichtungen ausreichend versehen.
Die mittlere Entfernung zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Kinderspielplatz liegt im Geltungsbereich	
Postamt	200 m
Kirche, Grundschule	
Kindergarten	350 m

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km.

10. Überschlägig ermittelte Kosten der inneren Erschließung

Straßen und Wege	132 000
Abwasserkanal	250 000
Straßenbeleuchtung	18 400
Stromversorgung	23 400
Wasserversorgung	35 000
Gasversorgung	30 000
Naturnaher Ausbau des Gailbaches	600 000

Kosten insgesamt 1 088 800

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Aschaffenburg, den -4. SEP. 1991
Stadtplanungsamt

Aufgestellt am -4. SEP. 1991

