



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Baugrundstück

Maß der baulichen Nutzung

- 0,35 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschößflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I+U Zahl der Vollgeschosse als ein Vollgeschos + ein Untergeschos
- I+D Zahl der Vollgeschosse als ein Vollgeschos + ein Dachgeschos (Dachgeschos = Vollgeschos)
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Traufhöhe und Dachfußhöhe:
- Hanghaus Typ1 Traufhöhe= 6,50 m; Dachfußhöhe= 1,30 m
- Hanghaus Typ2 Traufhöhe= 6,00 m; Dachfußhöhe= 0,80 m
- Die Bezugshöhe der festgesetzten Traufhöhe ist das vorhandene Gelände an der talseitigen Fassade, gemessen in der Gebäudemitte.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 Offene Bauweise
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als "Mischfläche"
- Öffentliche Parkfläche
- Breite der Wege und Straßen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Garagen
- Grenzanbau zwingend
- Hauptfirstrichtung
- Satteldach
- Dachneigung

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude

- Hausnummer
- Maßangabe in Meter

Bodenfunde Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem städtischen Museum zu melden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Garagen Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude in Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3 Freiflächengestaltung Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbauten Grundstücksflächen als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Garagen Bei aneinandergebauten Grenzgaragen sind die straßenseitige Flucht sowie die Dächer in Material und Dachneigung einander anzugleichen.
- 2.2 Einfriedungen Einfriedungen sind als Abgrenzung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m, sonst an allen Grundstücksgrenzen bis zu 1,3 m nur in Holzausführung zulässig. Mauern oder andere Zäune sind nur nach Absprache mit dem Bauaufsichtsamt zulässig. Vorhandene Bruchsteinmauern sind, wo es sinnvoll ist, zu erhalten.
- 2.3 Freiflächengestaltung Die Bepflanzung soll mit Obstbäumen und anderen heimischen Gehölzen erfolgen. Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Obstbaum zu pflanzen. Stützmauern und Terrassierungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m und nur aus Naturstein zulässig.
- 2.4 Vorgärten Vorgärten dürfen nur dort befestigt werden, wo der direkte Zugang zum Haus und die direkte Zufahrt zur Garage verläuft ≤ 2,30 m (Breite). Stellplätze sind in Vorgärten nicht als befestigte Flächen zulässig. Lange Einfahrten, die über Freiflächen führen, sind mit Rasengittersteinen o.ä. zu versehen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB MaßnahmenG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.1992 (GVBl. S. 780) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66) (FN BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 24.01.1994
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 15.03.1993 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26./27.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 29.03.1993 bis 05.04.1993 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.01.1993 wurde mit Begründung vom 18.03.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.1993 bis 15.10.1993 öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.1993 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 20.01.1993 mit Begründungsentwurf vom 18.03.1993 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1, 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 15.10.1993 gesetzt.

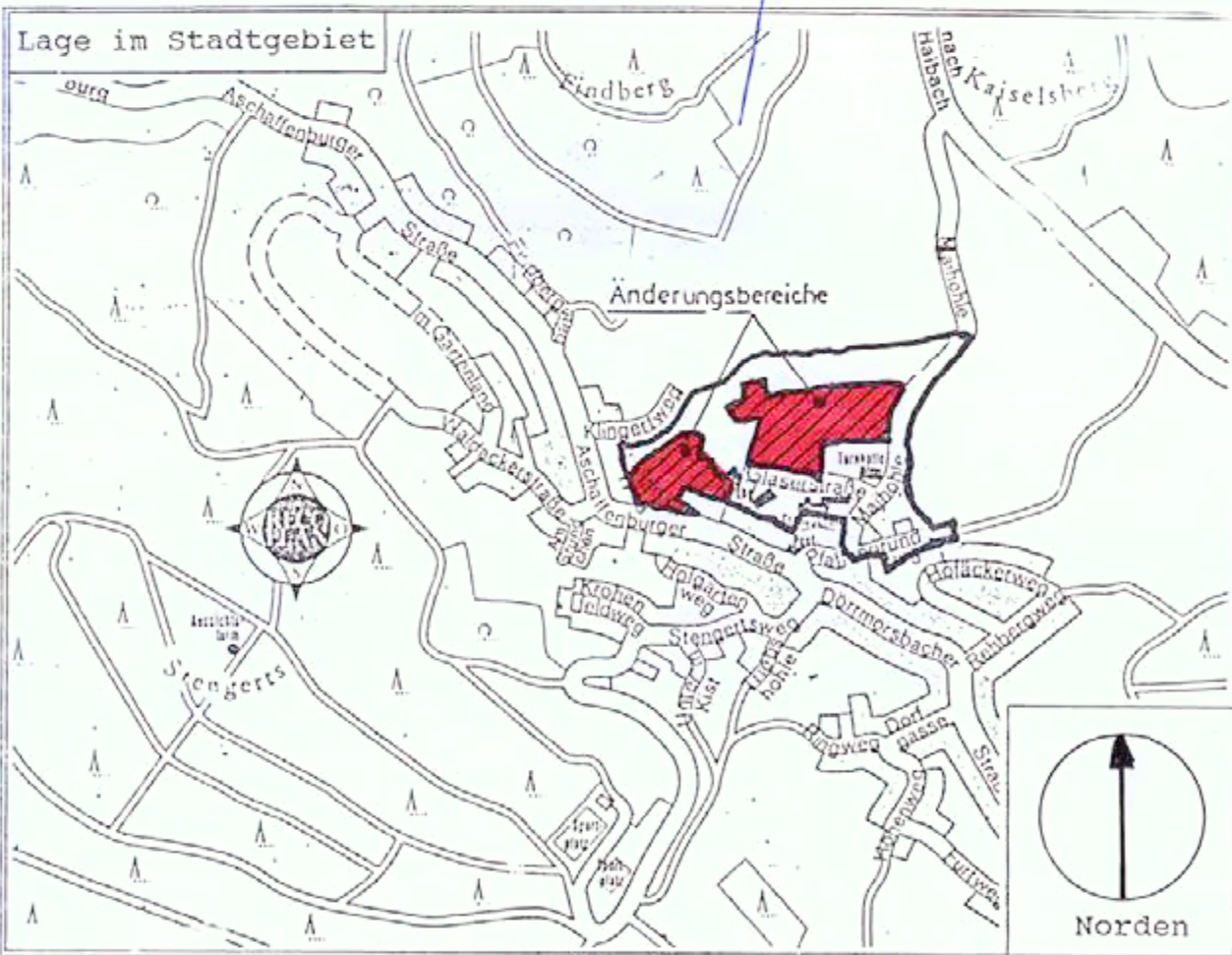
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.12.1993 den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.01.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 18.03.1993 gebilligt.

Aschaffenburg, 24.01.1994
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 31.03./02.04.1994, gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 12 Satz 2 bis 5 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 Rechtfertigung des § 14 Abs. 3 Satz 1 i. d. Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 05.04.1994
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG				
Änderung des Bebauungsplanes "Lange Sträucher" für das Gebiet zwischen Klingertgraben, Zehentgraben, Mainhole, östl. Begrenzung Pfaffengrundbach, südli. und westl. Begrenzung				
Baufereat	Stadtplanungsamt			
Martens	Kebler			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan Nr.
Sommer	20.01.93		1:1000	24/5

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Lange Sträucher" (Nr. 24/5)

1. Anlaß und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan "Lange Sträucher" ist seit dem 29.02.1993 rechtsverbindlich. Die Baulandumlegung wurde mit Beschluß des Umlegungsausschusses vom 29.11.1991 eingeleitet. Der Umlegungsvorschlag wurde am 24.09.1992 vom Umlegungsausschuß gebilligt.

Bei der Erörterung des Umlegungsvorschlages hat sich gezeigt, daß es nicht möglich ist, auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausreichend viele Zuteilungsgrundstücke herzustellen, die nach Lage, Form, Größe und Bebaubarkeit geeignet sind, den Wünschen der Umlegungsbeteiligten zu entsprechen. Um die Baulandumlegung erleichtern und zügig zum Abschluß bringen zu können ist es erforderlich, den Bebauungsplan in zwei Teilbereichen zu ändern.

2. Die Änderungen im einzelnen:

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

2.1 Größe der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche sind 0,8 ha bzw. 2,4 ha groß.

2.2 Zahl der denkbaren Grundstücke:

Im rechtsverbindlichen Plan:	44
Im Änderungsentwurf:	59

2.3 Zahl der Wohnungen in den Änderungsbereichen:

Im rechtsverbindlichen Plan:	ca. 100
Im Änderungsentwurf:	ca. 135

2.4 Zahl der zu erwartenden Einwohner in den Änderungsbereichen:

nach rechtsverbindl. Plan: ca. 250

nach Änderungsentwurf: ca. 340

2.5 Anpassung der Baugrenzen an die vorgesehenen Zuteilungsgrundstücke

2.6 Ausweisung von 11 zusätzlichen Flächen für Garagen und Stellplätze

2.7 Änderung der Straßenbegrenzungslinie und deren Abstimmung auf die Zuteilungsgrundstücke

2.8 Abstimmung der Lage der öffentlichen Parkplätze auf die Zuteilungsgrundstücke.

2.9 Festsetzung des zwingenden Grenzenbaus bei Doppelhausgrundstücken

2.10 Umwandlung eines nur mit großem Aufwand zu bebauenden, weil sehr steilen Baugrundstückes in öffentliche Grünfläche.

2.11 Festsetzung eines kurzen Straßenstückes am langen Weg als Fußweg

2.12 Absenkung der Dachneigung von 35 - 40° auf max. 30° bei einem Baugrundstück am langen Weg

3. Begründung zu diesen Änderungen

Zu 2.1 - 2.4:

Neben den in Punkt 1 genannten Ursachen für die Änderung ist die Änderung mit einem dringenden Bedarf an kleineren Baugrundstücken und dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen begründet. Zudem kann durch die höhere Einwohnerzahl die Grundschule in Gailbach erhalten werden. Die technische und soziale Infrastruktur im Stadtteil ist für die zusätzlichen Einwohner ausreichend; sie wird besser genutzt und ist daher wirtschaftlicher in Betrieb und baulichem Unterhalt.

Zu 2.5:

Die Änderung der Baugrenzen hat lediglich eine bessere Bebaubarkeit der vorgesehenen Zuteilungsgrundstücke zum Ziel. Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ist nur geringfügig. Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten wird, ist eine größere Flächenversiegelung nicht zu befürchten.

Zu 2.6:

Durch die Erhöhung der Zahl der Wohnungen wurden zusätzliche Stellplätze erforderlich.

Zu 2.7 und 2.8:

Die Änderung ergibt sich aus dem gewünschten Zuschnitt der Zuteilungsgrundstücke und der besseren Einpassung in das Geländere relief.

Zu 2.9:

Diese zusätzlichen Festsetzungen dienen der Rechtsklarheit.

Zu 2.10:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Felswand von ca. 4 m Höhe. Aus bautechnischen und stadtgestalterischen Gründen (Fassadenhöhe) sollte das Grundstück von Bebauung freigehalten werden, zumal die Stadt Eigentümer des Grundstücks ist.

Zu 2.11:

Durch diese Festsetzung soll der Tendenz entgegengewirkt werden, den langen Weg als Zufahrt zum Baugebiet zu nutzen. Hierbei würden sich im Bereich der Einmündung des langen Weges in die Aschaffenburg er Straße Sicherheitsmängel ergeben, da die Einmündung wegen des Höhenunterschiedes für größere Verkehrsmengen nicht verkehrssicher ausgebaut werden kann.

Zu 2.12:

Die Dachneigung wurde aus Gründen der Stadtgestaltung an dieser exponierten Stelle auf dem Berg um 10° gesenkt.

Aschaffenburg, 18.03.1993



Keßler

Aufgestellt:



Hans Sommer