



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Lange Sträucher" zwischen Klingertsbach, Zehentgraben, Maihohle, östlicher Begrenzung, Pfaffengrundbach, südlicher und westlicher Begrenzung im Stadtteil Gailbach (Nr. 24/5)

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die ehemalige Gemeinde Gailbach wurde am 01.04.1975 in die Stadt Aschaffenburg eingegliedert und hatte damals noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Seit dem 06.07.1987 hat die Stadt Aschaffenburg einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan auch für den eingemeindeten Stadtteil Gailbach.

Aus diesem ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt und entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen mit Wohnbau- und Grünflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Eine städtebauliche Entwicklungsplanung besteht nicht.

**2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung**

Die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ist dringend erforderlich, da eine rege Nachfrage nach Bauplätzen besteht und dieses Gebiet schon seit Jahren zur Bebauung ansteht.

Öffentliche Einrichtungen, wie Kindergarten und Schule müssen aufgegeben werden, wenn nicht mit Zuwachs zu rechnen ist.

Die bisherige Straßenführung "Alte Maihohle" soll im unteren Bereich Anschluß Pfaffengrundweg aus Gründen einer verbesserten Schulwegsicherheit aufgegeben und verlegt werden. Das Anschlußstück Pfaffengrundweg/Maihohle wurde im vergangenen Jahr 1989 bereits ausgebaut. Die neue Trassenführung dient als Erschließungsstraße für das künftige Baugebiet.

Im Bereich der bestehenden Turnhalle des TSV-Gailbach werden Erweiterungsmöglichkeiten für sportliche Aktivitäten, Jugendeinrichtungen oder Spielplatzflächen angeboten, die auch dem Schulbetrieb dienen.

Die bisher abseits gelegene Kirche mit Schule und Kindergarten - an der bereits ausgebauten Glaserstraße - erfährt eine Einbindung in die Ortsstruktur und erhält Zentrumsfunktion sowohl für das neue Baugebiet als auch für den bestehenden Ortskern.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das ca. 12,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Gailbach ca. 6 km südöstlich von Aschaffenburg.

Oberhalb des vorhandenen Ortskerns zeigt der nach Nordosten ansteigende Südhang hervorragende Bedingungen für eine Hangbebauung.

Bis auf Kirche, Schule und Kindergarten an der als Stichstraße ausgebauten Glaserstraße, ist noch keine Bebauung vorhanden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden zur Zeit als landwirtschaftliche Flächen mit vereinzeltem Obstbestand genutzt.

Im Norden wird das Gebiet durch den Geländeeinschnitt Zehentgraben, im Osten durch den Straßenverlauf der Maihohle begrenzt. Mit Bereich Kirche, Schule und Kindergarten an der Glaserstraße und der vereinzelten Bebauung am Pfaffengrundweg schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die vorhandene Bebauung/Aschaffenburg Straße direkt an. Im Westen bildet der tiefer gelegene Klingertgraben den Abschluß der Umgrenzung des Bebauungsplanes.

Die Stadtbiotopkartierung (Mai 1988) gibt zu Teilbereichen des Planungsgebietes folgende Angaben:

a) Biotop Nr. 238/"Straßenbegleitende Hecken a. d. Maihohle":

Der Straßenverlauf "Maihohle" soll in seinem Verlauf mit der vorhandenen Böschungsvegetation nicht verändert werden. Dies ist auch die Absicht des Bebauungsplanes der das gesamte Böschungsrün als öffentliche Grünfläche festsetzt und die vorhandene Vegetation somit erhalten bleibt. Lediglich im oberen Verlauf soll das alte Straßenniveau um ca. 0,50 - 1,00 m angehoben werden, damit eine zweite Einmündung ohne größeren Böschungseinschnitt ermöglicht wird. Es kann auf diese wichtige Erschließungsmöglichkeit des Neubaugebietes nicht verzichtet werden, da sonst die bereits vorhandene Glaserstraße zu stark mit Wohngebietsverkehr belastet wäre. Außerdem sollen im Bereich der Turnhalle und Schule zur Sicherheit der Kinder verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt werden, die außer baulichen Umbauten (Schwellen etc.) oder streckenweisem Einbahnverkehr, auch "stundenweise" (je nach Schulbeginn oder Schulschluß) Sackgassensituationen (mit Wendemöglichkeiten auf Höhe des kleinen Platzes) beabsichtigen. Eine funktionierende Erschließung des Neubaugebietes muß deshalb gewährleistet sein.

b) Biotop Nr. 241/verwilderter Obstbaumbestand südöstlich der Schule (Flurebt. Spitzacker):

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Baugrenzen wurden mit Rücksicht auf den Streuobst-Gehölzbestand reduziert. Auf eine Anschlußbebauung im Bereich des Pfaffengrundweges sollte aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden.

c) Im westlichen Bereich Klingertsbach (Biotop Nr. 236) und im nördlichen Bereich Ebertgraben befinden sich ökologisch wertvolle Streuobstwiesen mit Obstgehölzbestand, die als Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind und von jeder Bebauung freigehalten werden sollen.

#### 4. Planungskonzept

##### 4.1 Verkehrsplanung

Die neue Trassenführung der "Maihohle" verbessert die Schulwegsicherheit im Bereich Pfaffengrundweg. Als hauptsächliche Erschließungsstraße mit 2 Einmündungsbereichen am geplanten Baugebiet ist diese entsprechend mit 6,00 m Breite im mittleren bis unteren Abschnitt auszubauen. Im oberen Verlauf der Maihohle soll das alte Straßenniveau angehoben werden, um die 2. Einmündung ohne größeren Einschnitt in die Böschung zu ermöglichen.

Eine Erschließung über den "langen Weg" mit Anschluß an die Aschaffener Straße erscheint verkehrstechnisch kompliziert; daher soll in diesem Verlauf kein Ausbau erfolgen.

Innerhalb des geplanten Baugebietes wird die Erschließungsstraße ringförmig mit ca. 5,50 - 6,00 m Breite geführt:

Von der 1. Einmündung an der Maihohle ausgehend, soll die bereits ausgebaute Glaserstraße im Bereich der Schule und Turnhalle "verkehrsberuhigt" werden, aber über einen kleinen Platz führend eine Verbindung zum oberen Straßenverlauf erhalten. Dieser soll - entlang der Höhenlinien - als Stichstraße bis unterhalb der Kirche verlängert werden. In diesem Bereich werden Wendemöglichkeiten vorgesehen. Eine Erschließung über den "langen Weg" von dort aus wird vorläufig offen gelassen.

##### 4.2 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen den Bau von ca. 100 Hauseinheiten mit bis zu 2 Vollgeschossen zu. Vorgesehen sind oberhalb des Klingertsgraben auf Grund der steilen Hanglage KG und EG als Vollgeschosse mit Einzel-/Doppelhausbebauung. Im Bereich der Kirche ist städtebaulich eine II-geschossige Doppelhausbebauung notwendig und vom eher leicht ansteigenden Gelände topographisch vertretbar. Die Platzbildung im Bereich der Kirche soll eine Zentrumsfunktion vermitteln, die durch Baumbepflanzungen und Brunnengestaltung verstärkt werden kann.

Im Bereich der Schule und Turnhalle des TSV-Gailbach sind Erweiterungsmöglichkeiten für z. B. Kegelbahn oder sonstige Einrichtungen vorgesehen.

#### 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Plan setzt entlang der Glaserstraße - im 1. Abschnitt - Flächen für "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" fest. Unterhalb der Glaserstraße, im Bereich Kirche, Kindergarten und Schule sind für diesen Bereich entsprechende Nutzungen mit Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Oberhalb der Glaserstraße und im oberen Verlauf des Pfaffengrundweges erfolgen die Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl liegen im gesamten Geltungsbereich bei 0,35/0,4 bzw. 0,7/0,8 mit einer Satteldachneigung von 35° - 45°.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Mit dem Rechtsverbindlichwerden des Bebauungsplanes ist die Strom-, Gas-, Wasserversorgung durch den Anschluß an das jeweilige Versorgungsnetz der Stadtwerke sichergestellt. Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt.

### 5. Statistische Werte

Bruttorohbauland = <u>gesamtes Plangebiet</u> =	.....	125000	..... m <sup>2</sup>
Straßen- und Wegeflächen	..... 13850		..... m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	..... 5000		..... m <sup>2</sup>
"/Kinderspielplatz	..... 650		..... m <sup>2</sup>
Bauflächen (ohne Abzug)	..... 70.000		..... m <sup>2</sup>
davon bereits bebaut		..... 5500	..... m <sup>2</sup>
(Netto) Bauflächen	..... 50500		..... m <sup>2</sup>
Zahl der bestehenden Wohneinheiten		..... 5	.....

Zahl der künftig möglichen Wohneinheiten	..... 150 .....
Einwohnerzahl WOE x 3 E/WOE	..... 450 .....
derzeitige Einwohnerzahl ca.	..... 15 .....
künftige Einwohnerzahl ca.	..... 465 .....
Nettowohndichte: $465/5,05 = 92,07$ /Einwohner/Hektar Nettobauland	

## 6. Immissionsschutz

Wegen der 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.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan kann mit den derzeit vorhandenen Grundstückszuschnitten nicht verwirklicht werden.

Es ist deshalb ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB notwendig, damit für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

---

## 8. Infrastruktur

Das Gebiet ist mit Infrastruktureinrichtungen ausreichend versehen.

**9. Überschlägig ermittelte Kosten der inneren Erschließung**

Straßen und Wege	..... 3,2 Mio .....	DM
Abwasserkanal	..... 1,8 Mio .....	DM
Straßenbeleuchtung	..... 101.004.- .....	DM
Stromversorgung	..... 221.262.- .....	DM
Wasserversorgung	..... 280.000.- .....	DM
Gasversorgung	..... 225.000.- .....	DM
Kosten insgesamt	..... 5.726.262.- .....	DM
	=====	

Aschaffenburg, 16.10.1990  
Stadtplanungsamt  
i. V.



Brendler

Aufgestellt am 16.10.1990



F.J. Heller

## ERGÄNZUNG

zur Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet "Lange Sträucher" zwischen Klingertsbach, Zehentgraben, Maihohle, östlicher Begrenzung, Pfaffengrundbach, südlicher und westlicher Begrenzung im Stadtteil Gailbach (Nr. 24/5)

Mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 19.04.1991 Nr. 420-4622. 10-1/91 sind in die Begründung zum Bebauungsplan folgende Auflagen und Hinweise zu ergänzen:

### "Auflagen:

- 1.1 Die Hochwasserabflußgrenzen im Pfaffengrund im Südosten des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB einzutragen.
- 1.2 In den Festsetzungen sind die bei Bezugnahmen auf Gesetzestexte teilweise fehlenden "§"-Zeichen zu ergänzen.
- 1.3 Bei den Festsetzungen durch Planzeichen sind in Punkt 3. Bauweise
  - a) der Gesetzesbezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu berichtigen,
  - b) zu den Traufhöhen der Hanghaustypen gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen,in Punkt 5. sonstige Planzeichen
  - c) der Gesetzesbezug für die Flächen für den Gemeinbedarf zu berichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).
- 1.4 Die Festsetzungen durch Planzeichen sind auf das BauGB und die BayBO bezogen neu zu ordnen. Es wird empfohlen, Teil III der Planungshilfen für die Bauleitplanung dafür heranzuziehen.
- 1.5 Das Datum der Begründung ist zu aktualisieren, da sie nachträglich aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen ergänzt wurde.

2. Für diesen Bescheid werden Kosten nicht erhoben.

### 3. Hinweise:

Bei der Planung und Nutzung des Abenteuerspielplatzes, des Fastplatzes

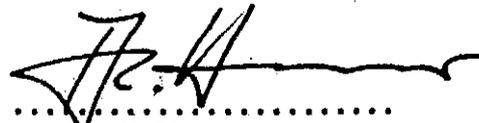
und der Sporteinrichtungen ist darauf zu achten, daß unzulässige Lärm-  
immissionen auf die Wohnbebauung vermieden werden."

Durch die Einarbeitung der Auflagen wurde der Bebauungsplan lediglich  
redaktionell, nicht aber inhaltlich geändert.

Aschaffenburg, 02.08.1991

aufgestellt:

  
.....  
Keßler

  
.....  
Heller