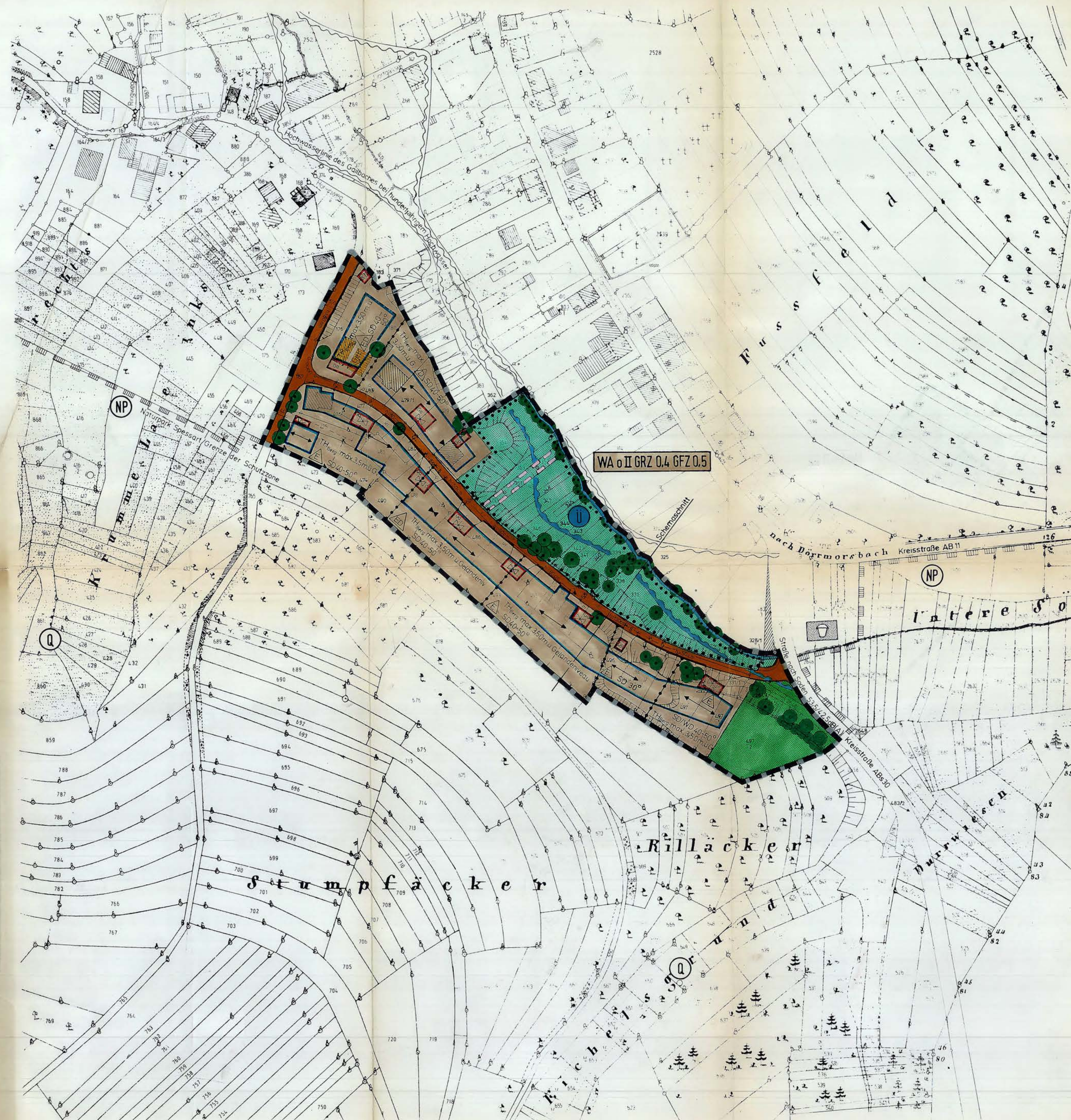




Festsetzungen durch Planzeichen

(Gemäß der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)

Art der baulichen Nutzung

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 und 4 der BauNutzverordnung - BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO)

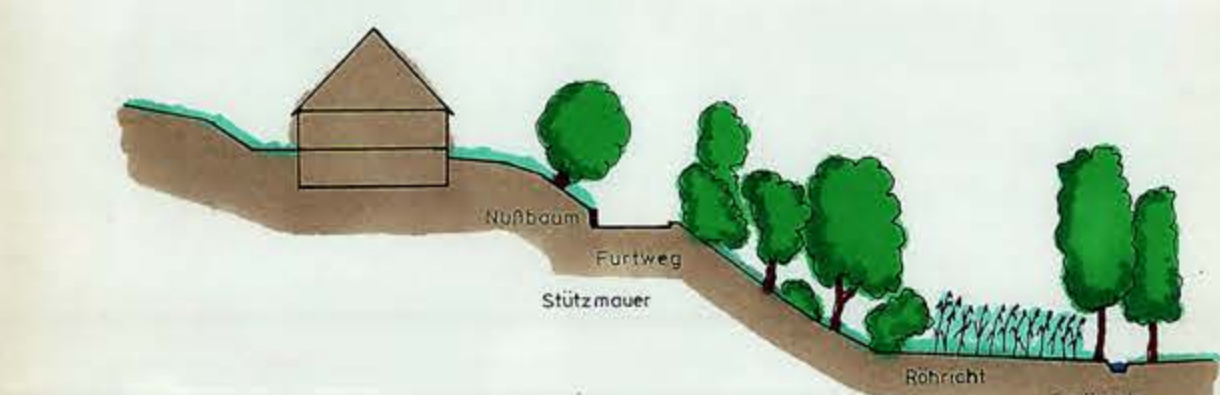
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bei Gebäuden mit zulässigen Dachneigungen über 30°:
Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschosse. Das Kellergeschoß darf kein Vollgeschosß sein.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,5 Geschosßflächenzahl

THerg.max. 3,50mü.Gel. maximale Traufhöhe bergseitig, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes in Meter

Schraubschnitt im Maßstab 1:500



Bauweise, Baugrenzen

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Baulinie**

Verkehrsflächen

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

Befahrbarer Wohnweg

Grünflächen

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

- öffentliche Grünfläche**
- private Grünfläche**
- Spielplatz**

Flächen für die Wasserwirtschaft

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

- U** Überschennungsgebiet
- Q** Quelle

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

- anzupflanzende Bäume**, z. B. Nuß, Apfel, Birne, Zwetsche
- anzupflanzende Sträucher**, z. B. Schlehe, Weißdorn, Haselnuß, Quitte
- zu erhaltende Bäume** (Weide, Erle)
- NP** Grenze der Schutzzone des Naturparks Spessart
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugbietes** (§ 5, 16 Abs. 5 BauNVO)
- Aufschüttung zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers mit Böschungsneigungen von 30 - 45°**
- Abgrabung zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers mit Böschungsneigungen von 30 - 45°**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
- Sichtfeld** (von sichtbehindernden Bauten oder Pflanzen freizuhaltende Flächen) Einfriedigungen dürfen hier nicht höher als 0,80 m sein.
- Stützmauern auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Gestaltung der baulichen Anlagen

- zwingender Grenzsanbau bei Wohnhäusern**
- zwingender Grenzsanbau bei Garagen**
- Firstrichtung**. Bei Einzelhäusern: Richtung des Hauptfirstes
- SD** Dachform: Satteldach
- WD** Dachform: Walmdach
- 40-50°** Dachneigung in Altgrad als obere und untere Grenze. Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung einander anzugleichen.

± 475 ± 80cm Maßgaben

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- bestehende Wohngebäude**
- bestehende Nebengebäude**
- zum Abbruch vorgesehene Gebäude**

Festsetzungen durch Text

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,50 m sein. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie die Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedigt werden.

Dachaufbauten und Gauben

sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie müssen von den Ortsgängen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig. Garagen dürfen nicht länger als 8 m sein. Ein Stauraum von 5 bzw. 3 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor ist einzuhalten. Garagentürchen sind als Flachdächer und als Satteldächer in der gleichen Firstrichtung und Dachneigung, wie das Dach des Wohnhauses zulässig. Aneinandergebauete Grenzgaragen sind in der vorderen Flucht und der Dachneigung einander anzugleichen.

Schichtenwasser und Grundwasser

Gegen Grund- und Schichtenwasser sind bei Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Bodenfunde

Bei Bodenfinden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten ist der zuständige Vertrauensmann beim städt. Museum in Aschaffenburg zu benachrichtigen.

Grünordnung

Bestehende Obstbäume sind so weit als möglich zu erhalten. Die freie Grundstücksfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Grundstück sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die öffentlichen Stützmauern haben eine mittlere Höhe von 1,10 m. Einfriedigungen und Geländer auf öffentlichen Stützmauern dürfen nicht höher als 90 cm und müssen aus Metall sein. Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind Auffüllungen unzulässig.

Nebenanlagen

Im Bereich süd. des Furtweges sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayer. Bauordnung sind, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Firsthöhe

Der First darf nicht mehr als 6 m über dem Dachgeschoßfußboden liegen.

Immissionschutz

Megen den evtl. vom Standortübungs Gelände der US-Streitkräfte ausgehenden Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Erschütterungen) sind im gesamten Bebauungsplangebiet bei Neubauten Schallschutzfenster der Klasse II einzubauen.

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 420), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 11.04.1985
J. B. Lauch
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.12.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 05.02.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.1983 hat in der Zeit vom 28.11.1983 bis 12.12.1983 und am 15.12.1983 stattgefunden.

Aschaffenburg, den 11.04.1985
J. B. Lauch
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.1984 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.07.1985 bis 16.08.1985 öffentlich ausgelegt.

Aschaffenburg, den 11.04.1985
J. B. Lauch
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.03.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 25.11.1984 als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 11.04.1986
J. B. Lauch
Oberbürgermeister

Die Regierung von Unterfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... Nr. ... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Aschaffenburg, den ...

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 08.09.08.1985... gemäß § 12 BBauG 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 rechtsverbindlich.
Auf die Rechtmäßigkeit des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BBauG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 11.08.1985
J. B. Lauch
Oberbürgermeister

Ohne Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit 26 von 28 Stimmen.
08.07.1986
Würzburg, den 08.07.1986
Regierung von Unterfranken
Spilmeier



Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan für das Gebiet „Furtweg“ zwischen Gailbach, Straße nach Soden, südwestlicher Begrenzung und Höhenweg

Baufreierat			Stadtplanungsamt
<i>N. Müller</i>			<i>Spilmeier</i>
Kürmer			Holler
Sachbearbeiter	Datum	geändert	B.-Plan-Nr.
<i>Sommer</i>	25.11.1984		24/6
Sommer			

Begründung

Zum Bebauungsplan für das Gebiet "Furtweg" zwischen Gailbach, Straße nach Soden, südwestlicher Begrenzung und Höhenweg (Nr. 24/6);

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die ehemalige Gemeinde Gailbach wurde am 01.04.1975 in die Stadt Aschaffenburg eingegliedert. Nachdem die Gemeinde keinen gültigen Flächennutzungsplan aufzuweisen hatte, ist es zunächst Aufgabe der Stadt, ihren gültigen Flächennutzungsplan um das Gebiet des neuen Stadtteils Gailbach zu ergänzen. Dieses Verfahren wird derzeit durchgeführt. Gleichzeitig wird für das oben beschriebene Gebiet "Furtweg" ein Bebauungsplan erstellt.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt ist, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Folgende zwingende Gründe liegen vor:

Die Gemeinde Gailbach hatte bereits vor der Eingemeindung mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Nach der Eingemeindung (01.04.1975) konnte dieses Verfahren nicht fortgeführt werden. Erst nach Abschluß der Gebietsreform und Eingliederung der Gemeinde Obernau am 01.05.1978 konnte der Stadtrat den Beschluß fassen, für das gesamte Stadtgebiet einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dies geschah am 07.08.1978. Durch diese jahrelange Verzögerung ist die Nachfrage nach Bauplätzen auf Grund der umweltfreundlichen Wohnlage in Gailbach erheblich angewachsen.

Das Gebiet "Furtweg" war bereits in der früheren Gemeinde Gailbach durch eine Streubebauung in Anspruch genommen worden. Da die verbliebenen Baulücken ohne Umlegung nicht bebaut werden konnten, blieb es bei dieser lückenhaften und städtebaulich unbefriedigenden Ortsrandbebauung. Um diesen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen, ist es vorzuziehen, die vorhandenen Baulücken zu schließen. Dies ist jedoch ohne Umlegungsverfahren nicht möglich. Die Grundstücke sind ungünstig zugeschnitten und ohne eine Umlegung, die auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan fußt, nicht bebaubar. Aus den angeführten Gründen soll die Aufstellung des Bebauungsplanes "Furtweg" vor Abschluß der Flächennutzungsplanergänzung durchgeführt werden.

Im Entwurf zur Flächennutzungsplanergänzung ist das Gebiet Furtweg als Wohngebiet bzw. als Grünfläche dargestellt.

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung liegt nicht vor.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtteil Gailbach ist kaum durch Emissionen belastet und insbesondere wegen der Waldnähe und der stadtnahen Tallage als Wohngebiet besonders geeignet.

Die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ist dringend erforderlich, da eine rege Nachfrage nach Bauplätzen besteht und zur Bebauung anstehende Flächen nicht zu erhalten sind.

Das Gebiet liegt entlang des Furtweges am südöstlichen Ortsende von Gailbach südlich des Gailbaches zwischen Höhenweg und der Straße nach Soden. Es ist ca. 2,3 Hektar groß und hat bereits einen Baubestand von 6 Wohnhäusern und einigen Nebengebäuden. Alle Wohnhäuser sind durch Gas-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen sowie einen provisorisch ausgebauten Weg voll erschlossen. Das Abwasser wird im Mischsystem über den vorhandenen Straßenkanal in den Gailbacher Sammler eingeleitet.

Ziel und Zweck der Planung ist der bessere Ausbau des Erschließungsweges und die Ermöglichung einer Umlegung, damit die noch unbebauten Grundstücke einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt und die Baulücken geschlossen werden können.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gailbach, ca. 6 km südöstlich des Stadtkerns. Es wird von Südwesten und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgrenzt und schließt im Nordwesten an die bestehende zusammenhängende Ortsbebauung von Gailbach an. Im Osten und Nordosten erstreckt sich das Gebiet bis zum Lauf des Gailbaches und zur Straße nach Soden.

Das vorgesehene Baugebiet soll auch künftig vom Höhenweg und der Straße nach Soden ans Verkehrsnetz angebunden und durch den Furtweg erschlossen werden.

Alle notwendigen Einrichtungen, wie Kindergarten, Sporthalle, Schule sowie eine katholische Kirche sind im Stadtteil Gailbach vorhanden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Eine Stadtbuslinie verbindet den Stadtteil Gailbach mit der Innenstadt.

Das Baugebiet hat eine Größe von 2,3 Hektar.

Das Gebiet ist nach Norden hin leicht fallend. Lediglich im Bereich des Furtweges östlich des Grundstückes Flnr. 334 fällt das Gelände sehr steil zur Talaue hin ab. Im Bereich des Gailbaches ist das Gelände eben. Das Plangebiet wird bis auf die Hausgärten und die brachliegenden Grundstücke zwischen Furtweg und Gailbach landwirtschaftlich genutzt und ist mit Obstbäumen bestanden.

4. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

4.1 Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

4.2 Maß der Nutzung:

Die bereits bestehenden Gebäude sind zum Teil eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß (Furtweg 3, 7 und 16) zum Teil aber auch zweigeschossig (Furtweg 20 und 2). Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan setzt hier die Geschosshöhe mit Rücksicht auf den Bestand fest.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wurde eine Geschosßzahl von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei durch andere Festsetzungen (maximale Traufhöhe bergseits, Daohneigung) das 2. Vollgeschosß nur als Dachgeschosß möglich ist (E + D). Es lassen sich 17 Wohnhausneubauten errichten. Davon sind 9 Gebäude als Einzelhäuser vorgesehen. 8 Gebäude sind auch als Doppelhaushälften möglich. Als Grundflächenzahl und als Geschosßflächenzahl wurden die Werte 0,4 und 0,5 festgesetzt.

Der Bereich zwischen dem Grundstück Flnr. 334, dem Furtweg, dem Gailbach und der Straße nach Soden ist wegen des steil abfallenden Geländes nicht bebaubar. Die Grundstücke liegen darüberhinaus mit ihrer Nordostseite im Überschwemmungsgebiet des Gailbaches und in der von der Bebauung freizuhaltenden Talaue.

Die Grundstücke Flurnummer 253 - 338 liegen brach, auf ihnen hat sich ein artenreiches Feuchtbiotop entwickelt. Auf diesen Flurstücken setzt der Bebauungsplan den Erhalt der Bäume, Sträucher und Gewässer fest. Die Grundstücke Fl.-Nr. 331 und 337 sollen auch weiterhin als Obstgarten und Wiese genutzt werden können. Die Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 176 sollen abgebrochen werden. An ihrer Stelle ist ein Doppelhaus mit Zufahrt vom Furtweg vorgesehen.

4.3 Grundwerte:

4.3.1	Bruttobauland = gesamtes Plangebiet		2,34 ha
4.3.2	Verkehrsflächen		
	Bereits vorhandene Straßen	ca.	0,14 ha
	Neue Straßen, Wege und Parkplätze	ca.	0,02 ha
	Verkehrsflächen insgesamt		0,19 ha
4.3.3	Grünflächen		
	private Grünflächen		0,85 ha
4.3.4	Bauflächen		
	Nettobauland		1,30 ha
	davon bebaut		0,58 ha
	neue Bauflächen		0,72 ha
4.3.5	Wohneinheiten		
	bestehende Wohneinheiten		10
	neue Wohneinheiten		30
4.3.6	Geschätzte Einwohnerzahl WOE x 3,0 E/WOE		
	Einwohnerzahl heute		30
	Einwohnerzahl künftig	ca.	120
4.3.7	Nettowohndichte		
	132 E/2,3 ha =		52 E/ha

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) im Baugebiet erforderlich.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die alleinige Erschließungsstraße, der Furtweg, ist bereits provisorisch befestigt. Wegen der sehr steilen Böschung wird der Furtweg nur in einer Breite von 4,75 m ausgebaut. Diese Ausbaubreite ist für den geringen Anliegerverkehr ausreichend. Die Straßenfläche soll als Mischfläche von allen Verkehrsteilnehmern (Kraftfahrer, Radfahrer, Fußgänger) gleichberechtigt genutzt werden. Um aneinander vorbeifahren zu können, sind zwei Ausweichstellen in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Entlang der steilen Böschungen wurde eine im Mittel 1,10 m hohe öffentliche Stützmauer eingeplant, um die Straße auch zum Hang hin verbreitern zu können und um eine einheitlichere Gestaltung der Grundstückseinfriedigung zu erreichen. Im Bereich der Garagenzufahrten wird die Stützmauer an jedem Grundstück auf einer Länge von 8 Metern unterbrochen.

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken eingeplant. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Ostseite der Straße nach Soden besteht bereits ein gut eingerichteter Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 800 m². Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie der Straßenkanal sind bereits vorhanden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

7. Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet sowie im gesamten Stadtteil Gailbach sind keinerlei Betriebe oder Anlagen vorhanden, die umweltschädliche Einwirkungen verursachen.

Lediglich vom Standortübungs Gelände der US-Streitkräfte können bei militärischen Übungen Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen. Zur Abwehr dieser Immissionen sind Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen

- 7.1.0 Lärmschutz im Bereich der Straße nach Soden.
Nach Berechnung gem. Din 18005, Entwurf 4/82 ergibt sich für das der Straße nach Soden nächstliegende geplante Wohnhaus ein Mittelungspegel von 53,5 dB(A) tagsüber und 42,5 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Din 18005 werden nicht überschritten
[tags 55 dB(A), nachts 45/40 dB(A)]

8. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die überschüssig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

a) Verkehrsanlagen	105.000.--
b) Entwässerungsanlagen	55.000.--
c) Gas- und Wasserversorgungsanlagen	8.000.--
d) Stromversorgungsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung	50.492,60

Nachfolgelasten, wie die Erweiterung der Schule, des Kindergartens u.a. sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist zur Auslastung dieser Einrichtungen ein Bevölkerungszuwachs erforderlich.

Die Bereitstellung der Mittel für die Erschließungs- Ver- und Entsorgungsanlagen werden in den kommenden Haushaltsjahren erwartet. Die Beiträge und Gebühren für die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden jeweils nach den geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg, bzw. der Stadtwerke erhoben.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- 9.1 Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.
- 9.2 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

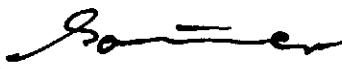
Durchführung der Bodenordnung und Ausbau des Erschließungsweges.

Aschaffenburg, 08.05.1985
- Stadtplanungsamt -

Holleber

Aschaffenburg, 08.05.1985

aufgestellt:


Sommer