



Festsetzungen durch Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
 Bei zweigeschossiger Bauweise muß eines der beiden
 Vollgeschosse ein Untergeschoß oder ein Dachgeschoß
 sein. Eines der Vollgeschosse darf weder Untergeschoß
 noch Dachgeschoß sein.

WE2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl

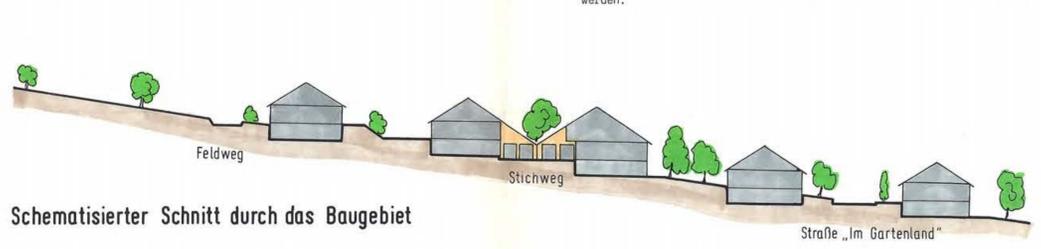
Bauweise, Baugrenzen
O Offene Bauweise
Baugrenze
E Einzelhäuser
H Hausgruppen

Verkehrsflächen
Straßenflächen
Verkehrsflächen besonderer Art und Zweckbestimmung:
 Feldweg

Grünflächen
Öffentliches Verkehrsgrün
Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur
 Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
○ Zu erhaltende Bäume
● Zu pflanzende Bäume
●●● Zu pflanzende Sträucher

Sonstige Planzeichen
Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
 Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Zweckbestimmung:
 Garage
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
THtal Höchste Traufhöhe talseits
THberg Höchste Traufhöhe bergseits
Geltungsbereich anderer Bebauungspläne



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gestaltung der baulichen Anlagen
→ Firstrichtung
SD Satteldach
30-40° Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze
40° Dachneigung in Altgrad

Hinweise
○ Vorhandene Grundstücksgrenzen
--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
/// Vorhandene Wohngebäude
|||| Vorhandene sonstige Gebäude
1229 Flurstücksnummer
23 Hausnummer
— Höhengichtlinie

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

Festsetzungen durch Text

- Gauben und Dachaufbauten**
 Gauben und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Drempe**
 Der Drempe (Dachfuß) darf eine Höhe von 50 cm, von der Oberkante der
 Rohdecke bis zur Oberkante der Sparren gemessen, an der Innenseite der
 Außenwand nicht überschreiten.
- Garagen**
 Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und der sonstigen
 überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen nicht länger sein als 8 m und
 müssen als zusammengebaute Grenzgaragen in Dachneigung und Vorderflucht
 übereinstimmen.
- Einfriedigungen**
 Einfriedigungen dürfen nicht höher sein als 1 m. Sie sind zu hinter-
 pflanzen.
- Versätze und Sichtschutz bei Doppelhäusern**
 Doppelhausversätze bis zu 2 m sind vom jeweiligen Nachbarn zu dulden.
 Ein Sichtschutz entlang der Grenze ist bis zu einer Höhe von 1,80 m und
 einer Länge von 4,00 m zulässig.
- Denkmalschutz**
 Funde von Bodenaltertümern sind noch vor dem Bergen dem städtischen Mu-
 seum zu melden.
- Geh- und Fahrrecht**
 Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1374 - 78 sind zugunsten aller betref-
 fenden Grundstückseigentümer gegenseitige Geh- und Fahrrechte auf ein-
 nem 4 m breiten Streifen, wie im Bebauungsplan festgesetzt, einzutragen.
- Grünordnung**
 Die freie Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der einschlägigen
 Festsetzungen durch Planzeichen mit einheimischen Laubgehölzen zu
 begrünen. Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu
 pflanzen. Grasdücker sind zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen**
 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhausgrundstücke 500 m²
 und für Doppelhausgrundstücke 350 m².
- Nebenanlagen**
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayerischen
 Bauordnung sind, dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet wer-
 den.
- Schichtenwasser - Grundwasser**
 Bei den Bauvorhaben ist mit vereinzelt Schichten- und Grundwasseraus-
 tritt zu rechnen. Es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
 Schichten- und Grundwasser dürfen nicht in den Straßenkanal eingeleitet
 werden.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB-
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des
 Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), zuletzt
 geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und des Art. 23 der
 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-1), zuletzt
 geändert durch Gesetz vom 19.02.1988 (GVBl. S. 17) hat der Stadtrat der
 Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und
 nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 06.09.1989
 STADT ASCHAFFENBURG
 i.V. *J. Helm*
 Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.12.1987 die Aufstellung des Bebauungs-
 planes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26./27.02.1988 ortsüb-
 lich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.1988 auf
 der Grundlage des Planentwurfes vom 26.01.1988 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am
 Aufstellungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde
 der Termin 10.06.1988 gesetzt.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung)
 gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 26.01.1988
 hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 11.04.1988 mit 29.04.1988
 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.06.1988 wurde mit Begründung gleichen
 Datums gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.1988 mit 28.10.1988
 öffentlich ausgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben
 vom 06.09.1988/15.09.1988 gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen
 Auslegung benachrichtigt.

Die von der Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes betroffenen
 Grundstückseigentümer wurden auf der Grundlage des Planentwurfes vom
 12.01.1989 mit Schreiben vom 17.03.1989 am Aufstellungsverfahren beteiligt.
 Es wurde Gelegenheit gegeben, bis zum 13.04.1989 Stellung zu nehmen.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.07.1989
 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.1989 als Satzung beschlossen und
 die dazugehörige Begründung gleichen Datums gebilligt.

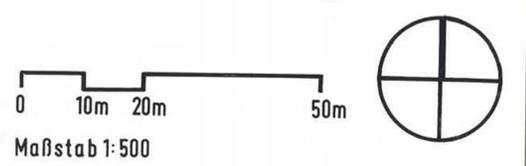
Aschaffenburg, 06.09.1989
 STADT ASCHAFFENBURG
 i.V. *J. Helm*
 Bürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken
Gemäß § 11 BauGB mit RB
 vom *Aschaffenburg, 06.09.1989*
 Nr. *462/20.09.1989*
 keine Verletzung von Rechts-
 sichten / keine Verletzung von Rechts-
 sichten
 Regierung von Unterfranken
 A. Prammer

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.11.02.1990 gemäß § 12 BauGB
 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-
 stunden 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, 19.02.1990
 STADT ASCHAFFENBURG
J. Beled
 Oberbürgermeister



Stadt Aschaffenburg

**Bebauungsplan für das Gebiet „Waldackerstraße“
 im Bereich der Grundstücke Flurnummern 1221, 1229
 1229/1, 1234, 1242 und 1372-1378 Gemarkung Gailbach**

Bauferrat *Kraun* Stadtplanungsamt *Hilber*
 Sachbearbeiter *Hans Sommer* Datum 12.01.1989 Bebauungsplan Nr. 24/8

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Waldackerstraße" im Bereich der Grundstücke Flurnummern 1221, 1229, 1229/1, 1234, 1242 und 1372 - 1378, Gemarkung Gailbach (Nr. 24/8)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Aschaffenburg hat seit dem 31.10.1987 einen neuen, auch für den 1975 eingemeindeten Stadtteil Gailbach rechtswirksamen, Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waldackerstraße" ist in diesem Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche und zu einem kleinen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 14.12.1987 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

Der Stadtteil Gailbach ist mit ca. 1 400 Einwohnern der einwohner-schwächste Stadtteil Aschaffenburgs. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen Kirche, Schule und Kindergarten etc. sind nur mäßig ausgelastet. Ein Ausbau dieser Einrichtungen und der Neubau von Versorgungseinrichtungen würde den Lebensstandard und die Wohnqualität im Stadtteil erheblich steigern. Dies ist jedoch nur möglich, wenn ein entsprechender quantitativ begründeter Bedarf besteht. Daher ist es vornehmliches Ziel der Bauleitplanung durch die Ausweisung von Neubaugebieten die Neuansiedlung und Zuwanderung in den Stadtteil zu fördern und die Abwanderung zu hemmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eines der Mittel, das angestrebte Ziel zu erreichen. Darüberhinaus soll durch die ausgewiesenen Bauflächen der Ortsrand von Gailbach nach Nordwesten hin abgerundet werden. Die Waldackerstraße soll eine für Müllfahrzeuge bemessene Wendeplatte erhalten.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

3.1 Größe

Das Plangebiet ist 1,07 ha groß.

3.2 Das Gebiet schließt nordwestlich an die bereits bestehende Bebauung entlang der Waldackerstraße an und liegt ungefähr 6 km vom Stadtzentrum entfernt am Nordosthang des Stengerts ca. 80 m vom Waldrand entfernt.

3.3 Das Plangebiet ist bereits durch 3 Einzelhäuser im Bereich der Waldackerstraße bebaut. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten mit einer mittleren Neigung von 20 %. Im Geländere relief zeichnen sich vom Südwesten nach Osten verlaufend 2 talartige Vertiefungen und 2 rückenartige Erhebungen ab, die sich auf der nur kurzen Strecke von ca. 130 m abwechseln. Diese Geländeformation hat ihren Ursprung im bewaldeten Teil des Stengerts und verliert sich im Tal des Gailbaches. Soweit das Gelände nicht bebaut ist, ist es landwirtschaftlich genutzt und von einigen Obstbäumen bestanden.

4. Planungskonzept

4.1 Verkehrerschließung

Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke werden über die verlängerte Waldackerstraße und zwei von ihr abzweigende kurze Stichwege erschlossen. Die Waldackerstraße endet in einem Wendehammer, in den auch ein vorhandener Fußweg einmündet, der erstmals zumindest im Geltungsbereich durch den Bebauungsplan als öffentliche Fläche ausgewiesen wird. Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke, die durch die Baulandausweisung ihre Verbindung zur öffentlichen Straßenfläche verloren haben, ist die Sicherung eines gegenseitigen Überfahrtsrechtes im Grundbuch vorgesehen. Der Bebauungsplan weist die betreffenden Flächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende aus.

4.2 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen den Bau von 3 Reihenhäusern und 7 Einzelhäusern in bis zu 2 Vollgeschossen zu.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf den bebauten Grundstücken wurde der derzeitigen Nutzung Rechnung getragen. Erweiterungsmöglichkeiten würden dabei berücksichtigt. Der Plan setzt "Allgemeines Wohngebiet" fest. Das Maß der Nutzung wurde mit Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist darüberhinaus mit der Festsetzung der Höchstzahl der zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück auf 2 eingeschränkt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung der Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser, die Verkehrserschließung sowie die Erweiterung des Straßenkanals wird mit dem Abschluß des Umlegungsverfahrens und nach dem Rechtsverbindlichwerden des Bebauungsplanes erfolgen. Die Müllentsorgung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

4.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht das Abpflanzen der Baugrundstücke zur offenen Landschaft hin durch ein Pflanzgebot für Sträucher vor. Es sind 4 Obstbäume als zu erhalten festgesetzt. An städtebaulich wichtigen Stellen sind insgesamt 4 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Darüberhinaus ist auf allen Baugrundstücken mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Grasdächer sind ausdrücklich zugelassen.

5. Statistische Werte

Bruttobauland = gesamtes Plangebiet:	10 700 m ²
Straßenflächen	1 200 m ²
Grünflächen	30 m ²
Landwirtschaftliche Flächen	280 m ²
Bauflächen	9 190 m ²
davon bereits bebaut	2 074 m ²
neue Bauflächen	7 116 m ²
Zahl der bestehenden Wohneinheiten	6
Zahl der künftigen Wohneinheiten	26

Einwohnerzahl WOE x 3 E/WOE
derzeitige Einwohnerzahl ca. 18
künftige Einwohnerzahl ca. 78
Nettowohndichte: 78 Einwohner pro Hektar Nettobauland

6. Immissionsschutz

Wegen dem eventuell vom Standortübungs Gelände der US-Streitkräfte ausgehenden Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Erschütterungen) kann es zu zeitweiligen Störungen kommen. Die Störungen müssen hingenommen werden. Der heute übliche Einbau von isolierverglasten Fenstern (Lärmschutzklasse II) wird für den Schallschutz als ausreichend angesehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Mehrzahl der unbebauten Grundstücke ist bei ihrem heutigen Zuschnitt nicht bebaubar, darüberhinaus müssen Flächen zur Erweiterung der Waldackerstraße und zum Ausbau der Stichwege abgetreten werden, daher ist eine Baulandumlegung erforderlich.

8. Sozialplan

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

9. Überschlägig ermittelte Kosten der inneren Erschließung

Straßen und Wege	120 000,--
Abwasserkanal	115 000,--
Straßenbeleuchtung	8 100,--
Stromversorgung	10 000,--
Wasserversorgung	48 000,--
Gasversorgung	48 000,--
Kosten insgesamt	<u>349 100,--</u>

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt

Aschaffenburg
Stadtplanungsamt

Aufgestellt am 12. JAN. 1989