

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
U+E	1 vollgeschossiges Untergeschoß und ein Erdgeschoß als Höchstgrenze
TH _{tal}	maximale Traufhöhe talwärts, in Meter, gemessen vor der Mitte des Hauptgebäudes, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche
TH _{Berg}	maximale Traufhöhe bergwärts, in Meter, gemessen vor der Mitte des Hauptgebäudes, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche

Bauweise, Baugrenzen

0	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B	Baugrenze

Verkehrsflächen

St	Straße: Gehsteig und Fahrbahn sind getrennt
W	Wohnweg als Mischfläche ohne Bordsteine
F	Fußweg mit Treppenanlage
Wz	aufzufordernder/ zu bauender und weiterbestehender Waldweg

Flächen für die Wasserwirtschaft

SW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Grenze
----	---

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

B	zu erhaltende Bäume (Robinien, Eichen)
GP	Grenze der Schutzzone des Naturparks Spessart

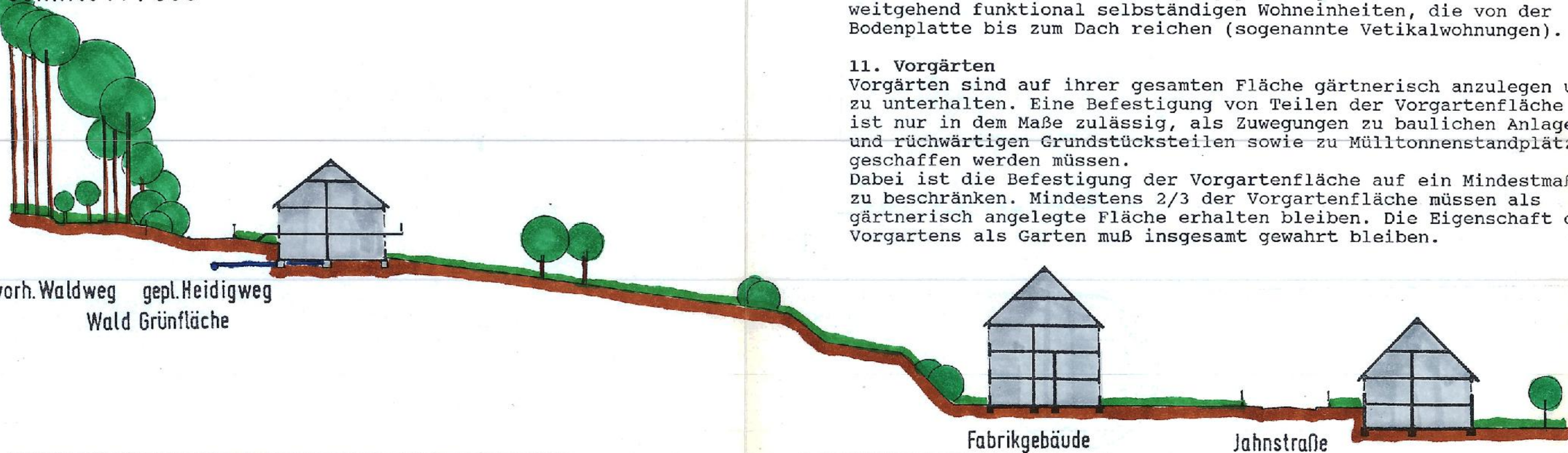
Flächen für die Forstwirtschaft

W	Fläche für die Forstwirtschaft
---	--------------------------------

Sonstige Planzeichen

Gr	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
Gr	Umgrenzung von Flächen für Garagen
Gr	Frühere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Jahnstraße"
Gr	Grenze des Ergänzungs- und Änderungsgebietes
Gr	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
W2	Höchstzahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück
Gr	Öffentliche Grünfläche, Pflanzgebot für Büsche und Sträucher
Tr	Transformator

Schnitt M1:500



Gestaltung der baulichen Anlagen

W	Zwingender Grenzsanbau bei Wohnhäusern
SD	Firsttrichtung bei Einzelhäusern (Richtung des Hauptfirstes)
WD	Dachform: Satteldach
30-40°	Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze, Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung einander anzugleichen.
40°	Dachneigung in Altgrad zwingend

Hinweise

Gr	bestehende Grundstücksgrenze
Gr	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Gr	Flurstücksnummer
Gr	bestehende Wohngebäude
Gr	bestehende Nebengebäude
Gr	abzubrechende Gebäude

- Schall - Emissionen**
Aufgrund der zu erwartenden Schall-Emissionen sollen die Schlafräume auf der lärmabgrenzenden Seite der Wohnhäuser vorgesehen werden.
Räume, die tagsüber dem dauernden Aufenthalt dienen, sollten auf der lärmabgewandten Seite des Hauses angeordnet werden.
- Traufhöhe unter Berücksichtigung der Geländeneigung**
Bei Gebäuden innerhalb des Ergänzungsbereiches zuzüglich der Flst.Nrn. 6689 und 6690 sowie des als WA ausgewiesenen Teils des Grundstücks Flst.Nr. 6713 vermindert sich die maximal zulässige Traufhöhe um 1/3 des Betrages, der sich aus dem Abstand zwischen der Gehsteigkante und der Gebäudewand, gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes, ergibt.
In übrigen Geltungsbereichen kann die maximale Traufhöhe um bis zu 20% des Betrages, der sich aus dem Abstand zwischen Gehsteigkante und Gebäudewand, gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes, erhöht werden.

Festsetzungen durch Text

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen dürfen straßenseitig nicht höher als 1,0 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,30 m sein.
- Dachaufbauten und Gauben**
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 dürfen nicht länger als 8,0 m sein. Garagendächer sind als Flachdächer oder als Satteldächer in der gleichen Firsttrichtung und Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses zulässig.
Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in der vorderen Flucht und der Dachneigung anzugleichen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.
- Schichtenwasser und Grundwasser**
Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- Bodenfunde**
Funde von Bodenaltersmerkmalen sind noch vor den Bergen dem städtischen Museum zu melden.
- 50-m-Bereich**
In 50-m-Bereich des Waldes sind die Kamine bei Verfeuerung fester Brennstoffe durch Funkengitter und Prallbleche gegen Funkenflug zu sichern. Offene Kamine und Ölfeuerungsanlagen sind nicht zulässig.
- Schallschutz**
Die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) sind einzuhalten.
- Mindestgrundstücksgröße**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke entlang des Heidigweges beträgt bei Einzelhausgrundstücken 700 m² und bei Doppelhausgrundstücken 550 m².
- Entwässerung**
Im Bereich der Grundstücke entlang des Heidigweges müssen die Grundleitungen der Hausentwässerung bis auf die Höhe der Rückstauenebene wasserdicht hergestellt werden. Schmutzwasser aus Toiletten muß über der Rückstauenebene in die Grundleitung eingeführt werden. Es ist in der Regel eine Abwasserhebeanlage erforderlich.
Regenwasserzulaufe, die nicht bis in Höhe der Rückstauenebene wasserdicht sind und Bodeneinläufe, die unter der Rückstauenebene liegen, dürfen nur über Rückstauverschlüsse an die Grundleitung angeschlossen werden.
- Häuser**
Als Haus im Sinne dieses Bebauungsplanes gelten auch alle weitgehend funktional selbstständigen Wohneinheiten, die von der Bodenplatte bis zum Dach reichen (sogenannte Vertikalwohnungen).
- Vorgärten**
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. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche müssen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muß insgesamt gewahrt bleiben.

- Anschüttungen und Abgrabungen**
Anschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das Niveau des angrenzenden Gehweges, sind unzulässig. Dies gilt auch für Zufahrten und Kellergräben.
Zwischenhandlungen gegen diese Regelungen bezüglich der Gestaltung der Vorgärten werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 BayBO geahndet.
- Baumbestand**
Der Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten. Im Bauantrag sind alle Bäume auf dem Baugrundstück mit einem größeren Stammdurchmesser als 10 cm nach Baumart und Standort anzugeben.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.
- Standfestigkeit**
Dächer und Decken über Wohn- und Aufenthaltsräumen, die einen Abstand zum Wald von weniger als 30 m haben, sind so zu konstruieren, daß sie die Last eines auf sie stützenden ausgewachsenen Waldbaumes aufnehmen können.
- Heizungen**
Die geplanten Gebäude im Ergänzungsbereich dürfen lediglich mit Gas oder elektrischem Strom beheizt werden.

Verfahrensablauf

Aufgrund § 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 586) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 10.04.1991

STADT ASCHAFFENBURG

.....

.....

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 09.04.1984 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26./27.08.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.04.1984 hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 29.08.1988 mit 23.09.1988 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.1988 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 02.04.1984 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 30.09.1988 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.03.1989 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.1990 mit 24.08.1990 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.1990 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.03.1991 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.1991 als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 10.04.1991

STADT ASCHAFFENBURG

.....

.....

Die Regierung von Unterfranken hat mit Bescheid vom 12.12.1991 Nr. 420-4622.10-4/84 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unter nachstehenden Auflagen im Anzeigeverfahren nicht beanstandet:

"1.1 Zur Festsetzung der Traufhöhe ist der Untere Bezugspunkt zu bestimmen.

1.2 Der Haftungsausschluß ist aus der textlichen Festsetzung herauszunehmen (ggf. als Hinweis möglich)."

Der Stadtrat hat die Auflagen in der Sitzung am 30.03.1992 anerkannt.

Gleichzeitig hat der Stadtrat aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 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 28.06.1990 (GVBl. S. 213) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (FN BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 586), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl. S. 268), die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Jahnstraße" im Bereich zwischen nördlicher Begrenzung, Heidigweg, südlicher Begrenzung und Jahnstraße (Nr. 25/3) vom 22.01.1991, geändert gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken am 22.01.1991, geändert und ergänzt gemäß Bescheid der Regierung von Unterfranken am 22.01.1992, gebilligt.

Aschaffenburg, 06.04.1992

STADT ASCHAFFENBURG

.....

.....

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Gemäß § 11 BauGB mit RE vom 12.12.1991 Nr. 420-4622.10-4/84 eine kleine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 22. Januar 1992
Regierung von Unterfranken
LA



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12./13.02.1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

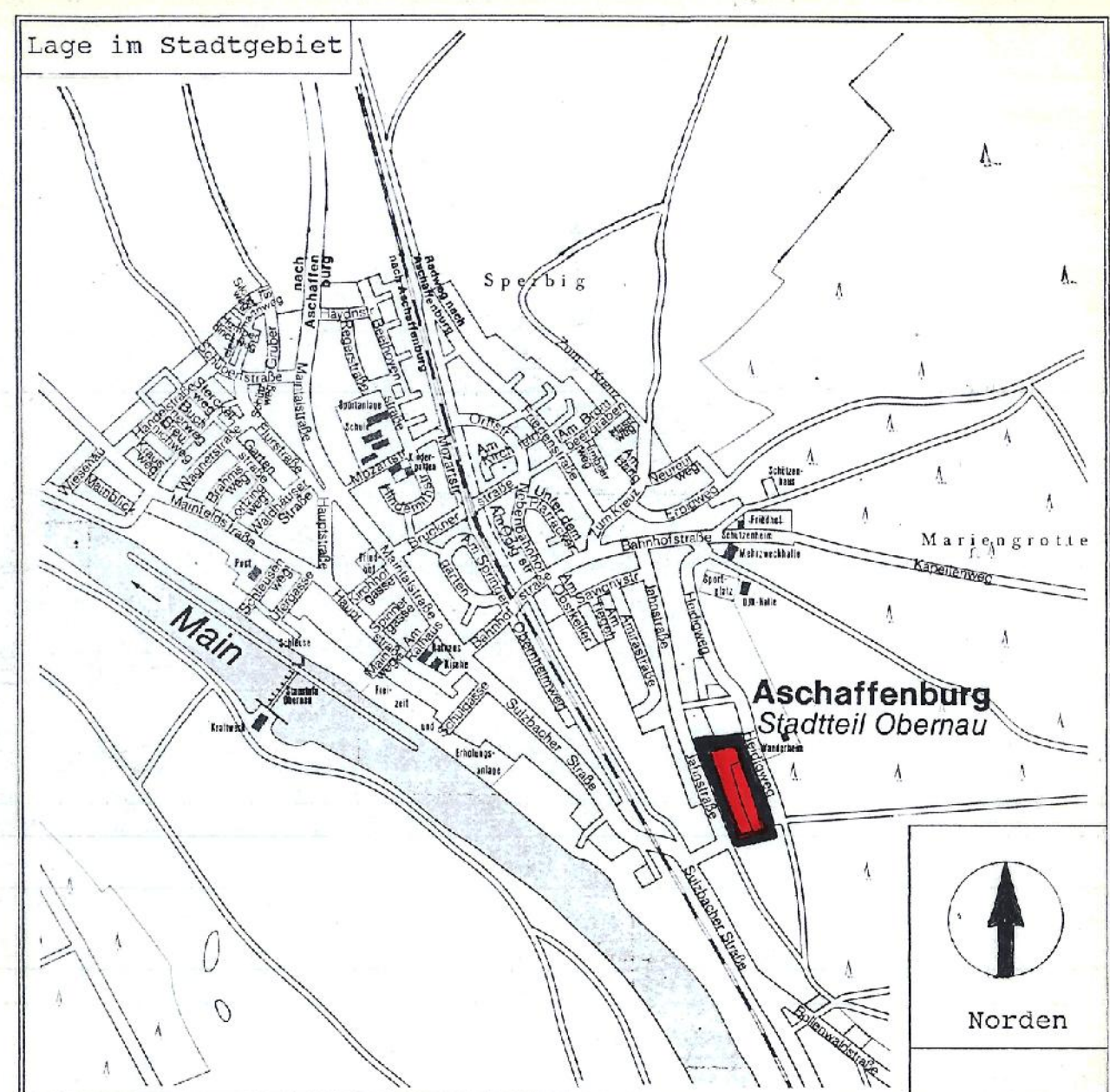
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 15.02.1993

STADT ASCHAFFENBURG

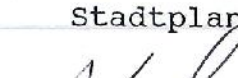
.....

.....



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Jahnstraße" im Bereich zwischen nördlicher Begrenzung, Heidigweg, südlicher Begrenzung und Jahnstraße

Baureferat		Stadtplanungsamt		
				
..... Martens		 Kebler		
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan Nr.
Sommer	22.01.92		1:1000	25/3