



Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2224, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Verfassung i. d. F. vom 02.07.1982 (BGBl. I S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 26.10.1982 hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



Aschaffenburg, den 12. Juni 1984
J. B. Land
Oberbürgermeister

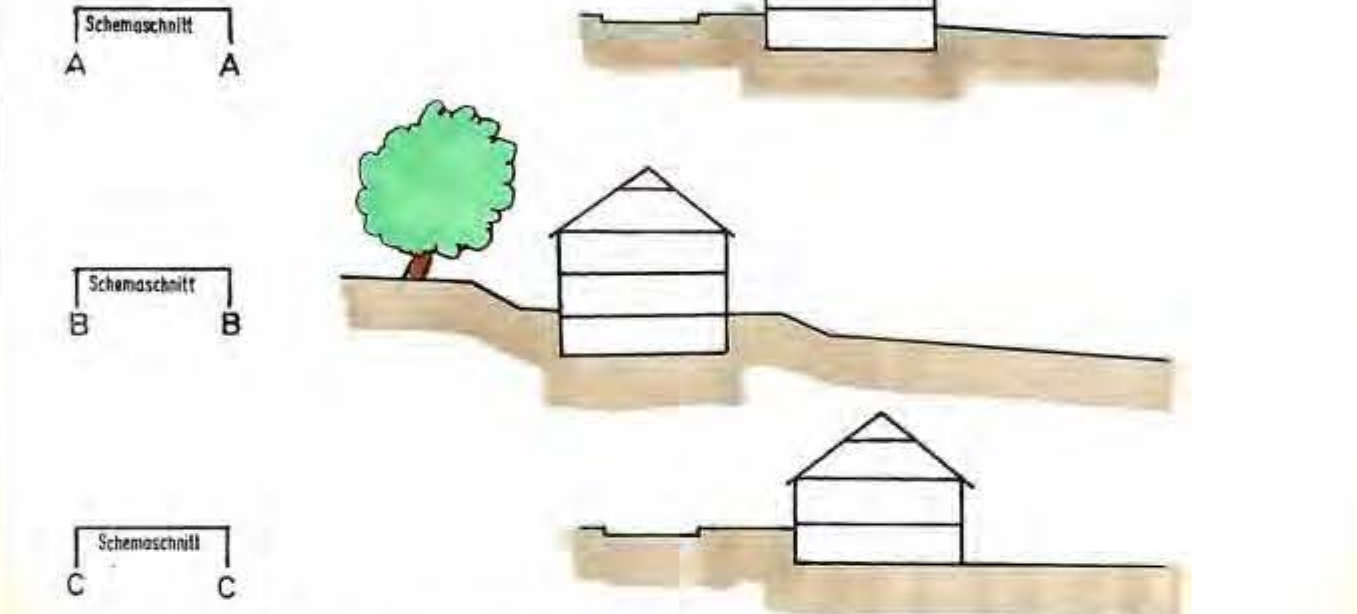
Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) (Gemäß der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 und 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Schemaschritte 1 : 500



- g geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
- Straße mit Begrenzungslinie und Bordsteinkante
- Wohnweg als Mischfläche ohne Bordsteine mit Gehstreifen, der auch befahren werden darf, zu pflanzende Bäume mit Baumscheiben

- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und Abs. 6 BBauG)
- Umformstation
- Mittelspannungskabel 20 kV
- 20 kV Freileitung mit Leitungsschutzbereich

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
- Öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Grenze

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)
- anzupflanzende Bäume, z. B. Nuß, Platane, Linde, Eiche, auf Fußwegen: Kugelakazie
- anzupflanzende Sträucher, z. B. Schlehe, Weißdorn, Haselnuß
- zu erhaltende Bäume (Robinie, Apfel, Nuß)

- Flächen für die Forstwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG und Abs. 6 BBauG)
- Fläche für die Forstwirtschaft

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)
- Grenzen der Änderungsbereiche 1, 2 und 3
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Aufschüttung zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers
- Abgrabung zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers
- Stützmauern auf öffentlichen Verkehrsflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Gestaltung der baulichen Anlagen

- zwingender Grenzanzubau bei Wohnhäusern
- zwingender Grenzanzubau bei Garagen
- Firstrichtung, bei Einzelhäusern: Richtung des Hauptfirstes
- SD Dachform: Satteldach
- WD Dachform: Walmdach
- 35-45° Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze, Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung einander anzugleichen
- Maßangaben in Meter
- Kurvenradius in Meter

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Zufahrt/Eingang
- Flurstücksnummer

In den Änderungsbereichen 1 und 3 sollten aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite (Ostseite) der Wohnhäuser vorgesehen werden.

Festsetzungen durch Text

- Einfristungsdauern**
Einfristungsdauern dürfen straßenseitig nicht höher als 1,0 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,30 m sein.
- Nebenanlagen**
Ist für ein Baugrundstück die geschlossene Bauweise festgesetzt, so sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Dachaufbauten und Gärten**
Dachaufbauten und Gärten sind nur bei Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise 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 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor ist einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Garagendächer sind als Flachdächer oder als Satteldächer in der gleichen Firstrichtung und Dachneigung, wie das Dach des Wohnhauses zulässig. Ansonstendachgebäude Grenzgaragen sind in vorderer Flucht und Dachneigung einander anzugleichen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Bei Einzelhaus-Grundstücken 450 m²
Bei Doppelhaus-Grundstücken 300 m²
Bei Grundstücken, für die die geschlossene Bauweise festgesetzt ist 200 m²
- Schichtenwasser und Grundwasser**
Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- Bodenfunde**
Bei Bodenfinden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 50-m-Bereich**
Im 50-m-Bereich des Waldes sind die Kämme bei Verfeuerung fester und flüssiger Brennstoffe durch Funkgitter und Präblische gegen Funkflug zu sichern.
- Schallschutz**
In den Änderungsbereichen 1 und 3 sind die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) einzuhalten.
- Grünordnung**
Die freie Grundstücksfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Die Traufbereiche der beiden eingetragenen Eichen dürfen weder verfüllt, verfestigt noch befahren, noch für Lagerzwecke verwendet werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.07.1982 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am 03.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.11.1982 hat in der Zeit vom 07.02.1983 bis 22.02.1983 stattgefunden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.11.1982 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 07.11.1983 bis 07.12.1983 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.02.1984 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 30.11.1982 als Satzung beschlossen.

Die Regierung von Unterfranken hat diese Bebauungsplanänderung mit Bescheid vom 19.09.1985, Nr. 420-189720-4/84, gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 14.05.06.1995, gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen der Satzung sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 21.08.1985
J. B. Land
Oberbürgermeister

Wit-Ohne Aufträgen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit 88 vom
13.08.1985, Nr. 420-189720-4/84
Werbung, den 13.08.1985
Regierung von Unterfranken



Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan „Jahnstraße“
Änderung in den Bereichen 1, 2 und 3

VON DER GENEHMIGUNG
ABGEGANGEN

Baureferat: *N. N.* Stadtplanungsamt
Kunnen: *N. N.* Holler
Sachbearbeiter: *N. N.* Datum: 30.11.1982 B.-Plan-Nr.: 25/3

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Jahnstraße" im Stadtteil Obernau (Nr. 25/3)

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Landratsamt Aschaffenburg hat den Bebauungsplan Jahnstraße der damals noch selbständigen Gemeinde Obernau mit Bescheid vom 27. April 1978 Nr. III/11 - Wö-Ste genehmigt. Er wurde am 28.04.1978 rechtsverbindlich.

Im Zuge der Gebietsreform wurde Obernau noch im gleichen Jahr Teil der Stadt Aschaffenburg.

Gemäß § 4 a BBauG gelten die bestehenden Bauleitpläne der ehemals selbständigen Gemeinde Obernau unverändert fort.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 19. Juli 1982 beschlossen, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Jahnstraße" eine Bebauungsplanänderung nach dem Bundesbaugesetz durchzuführen. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Obernau entwickelt.

2.0 Gründe für die Änderung

2.1 Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung kann in weiten Teilen des Geltungsbereiches nur nach durchgeführten Bodenordnungsmaßnahmen verwirklicht werden. Der Stadtrat ordnete daher mit Beschluß vom 23.10.1978 die Durchführung der erforderlichen Umlegung an.

Bei der Ausarbeitung des Umlegungsvorschlages zeigte sich, daß sich die Eigentumsverhältnisse an den Einlagegrundstücken nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes übertragen lassen. Ins-

besondere die sehr eng gezogenen Baugrenzen lassen für die Umlegungseinteilung keinen genügend großen Spielraum. Die Folge davon war, daß der vom Stadtplanungsamt auf der Grundlage des Bebauungsplanes ausgearbeitete Umlegungsvorschlag für einige Umlegungsbeteiligte keine Zuteilung eines Baugrundstückes vorsehen konnte und Bauplätze schuf, die von etwa der Hälfte der ca. 100 Umlegungsbeteiligten abgelehnt wurden. Der Bebauungsplan war somit in den Umlegungsgebieten nicht vollziehbar.

2.2 Mängel in der Erschließung der Baugrundstücke

Nach den Planungsvorgaben des Bebauungsplanes ist es nicht möglich, zu allen geplanten Gebäuden über eine ausreichend große Zufahrt mit Kraftfahrzeugen, insbesondere Krankenwagen und Löschfahrzeugen der Feuerwehr, zu gelangen. Darüberhinaus können ca. 5 Baugrundstücke nur durch Bestellung von Grunddienstbarkeiten und aufwendigen privaten Abwasserleitungen entwässert werden.

3.0 Ziel und Zweck der Änderung

3.1 Herstellung der Vollziehbarkeit

Auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes kann die bereits begonnene Umlegung weitergeführt und zum Abschluß gebracht werden. Damit wird der Bebauungsplan in allen Bereichen vollziehbar.

3.2 Sicherung der Erschließung

Durch die Einplanung eines befahrbaren Wohnweges am Heidigweg sollen alle Grundstücke an die Verkehrserschließung des Baugebietes angebunden und der unmittelbare Anschluß an das öffentliche Kanalsystem ermöglicht werden.

3.3 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

Durch diese Maßnahmen soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gehoben und der Verkehrslärm gemindert werden.

4.0 Größe, Lage und Beschaffenheit der Änderungsbereiche

4.1 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich 1 mit einer Fläche von ca. 3,06 ha liegt unterhalb der Jahnstraße und schließt auf leicht nach Westen geneigtem ebenem Gelände an den Fuß des dortigen Westhanges und die Böschung der Jahnstraße an.

Der Änderungsbereich 2 mit einer Fläche von ca. 1,48 ha liegt an einem steilen Westhang mit ca. 18 % Gefälle zwischen dem Heidigweg und der Jahnstraße.

Der Änderungsbereich 3 schließlich liegt, 0,24 ha groß, am Süden der Jahnstraße an deren Böschung und schließt an ein 2 m tiefer liegendes, leicht nach Westen abfallendes, Gelände an.

4.2 Beschaffenheit der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche 1 und 2 sind teilweise erschlossen und bebaut. Der Änderungsbereich 3 ist noch unbebaut aber durch die Jahnstraße ausreichend erschlossen.

5.0 Die Planänderung im allgemeinen und einzelnen

5.1 Allgemein

Die Bebauungsplanänderung erhöht in den Änderungsbereichen die Zahl der vorgesehenen Baugrundstücke von ursprünglich 56 um 11 Baugrundstücke auf 67. Damit einher geht eine Erhöhung der Zahl der möglichen Wohneinheiten in den Änderungsbereichen von derzeit 102 auf künftig 123.

Die Bebauungsplanänderung vergrößert die Fläche des Baugebietes von 11,60 ha geringfügig um 0,21 ha auf 11,81 ha, da in den Änderungsbereichen 1 und 2 die Grenzen des Geltungsbereiches geändert wurden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die B-Planänderung sieht für alle Änderungsbereiche "Allgemeines Wohngebiet" vor. Damit wurde im Änderungsbereich 2 eine Fläche von 0,25 ha von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Dem baulichen Bestand wird dadurch Rechnung getragen und mögliche Störungen durch Gewerbebetriebe werden verhindert.

Die Zahl der Geschosse hat sich bei zwei Baugrundstücken von 1 auf 2 Vollgeschosse erhöht. Bei Reihen- und Doppelhäusern wurde die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. In 2 Fällen wurde die Firstrichtung um 90° gedreht. Die Dachneigung wurde für jedes Grundstück neu festgesetzt um die Neubauten gut in den vorhandenen Baubestand einzubinden und eine einheitliche Gestaltung bei Reihen- und Doppelhäusern zu erreichen.

5.3 Änderungen im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege

Neu in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wurde ein 120 m langer, befahrbarer Wohnweg, der vom Heidigweg aus das Flurstück 6631/1 und zwei weitere Baugrundstücke erschließt.

Durch diesen Weg wird es möglich, die Hausgruppe am Heidigweg, sowie die Gebäude auf den Flurstücken Nr. 6631/1, 6656, 6654 und 6655 ohne die Bestellung von Grunddienstbarkeiten an den öffentlichen Straßenkanal anzuschließen. Darüberhinaus erhalten die o. g. Hausgruppe und die Flurstücke Nr. 6634 (Restgrundstück), 6639, 6645 und 6649 eine rückwärtige Erschließung.

Der Heidigweg selbst wird in der Bebauungsplanänderung im Bereich südlich des Flurstückes 6563 in seiner jetzigen Lage belassen, so daß die Flurstücke 6673, 6713 und 6689 in ihren derzeitigen Grenzen erhalten bleiben.

Die Fläche zwischen diesen Grundstücken und dem Heidigweg ist hierbei als Grünfläche ausgewiesen.

Das gegenüberliegende Waldstück in einer Größe von 0,084 ha zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Heidigweges und der Grenze des Änderungsbereiches 2 bleibt weiterhin Fläche für die Forstwirtschaft.

Weitere Veränderungen im Straßensystem sind die Anlegung einer Bushaltestelle an der Einmündung der Jahnstraße in die Bahnhofstraße und die neu vorgesehene Wendeschleife am südlichen Ende der Amirastraße.

Schließlich ist die Amirastraße als verkehrsberuhigter Bereich nach den Richtlinien der RAST-E in Form einer Mischfläche konzipiert.

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Parkplätzen im Straßenraum wird hierbei gezielt die Verkehrsgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge gedrosselt und eine gleichberechtigte Benutzung des Straßenraumes durch Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger ermöglicht.

5.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Versorgung mit Strom und Wasser, die Verkehrserschließung sowie der Bau des Straßenkanals wird, wo noch nicht vorhanden, mit dem Abschluß des Umlegungsverfahrens und des Änderungsverfahrens erfolgen.

5.5 Grünflächen

Der geänderte Bebauungsplan Jahnstraße weist zwischen dem Heidigweg und dem Gelände des Wandervereins sowie zwischen dem Heidigweg und den Flurstücken 6713 und 6689 zusätzliche Grünflächen in der Größe von 610 qm aus, um die beim Straßenbau entstehenden Böschungen durch Bepflanzung zu sichern.

Die Grünordnung wurde in Form von Festsetzungen durch Planzeichen und Text in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.6 Schallschutz

Die Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden im Änderungsbereich 3 und westlich der Amirastraße im Änderungsbereich 1 heute um bis zu 7,1 dB(A) und nach dem Bau der St 2309 um 8,4 dB(A) überschritten.

Beim Ausbau der St 2309 wird daher zur Verminderung dieser Planungsrichtpegelüberschreitung das Errichten eines Lärmschutzwalles angestrebt. Der Bebauungsplan beinhaltet in seiner textlichen Festsetzung die ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109.

Darüberhinaus weist er darauf hin, daß die Schlafräume möglichst nach Osten hin angeordnet werden sollen.

5.7 Sozialplan

Da bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Geltungsbereich wohnenden Menschen zu erwarten sind, konnte auf die Ausarbeitung eines Sozialplanes gem. BBauG § 13 a verzichtet werden.

6.0 Baukosten

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht bei der Gas-, Wasser- und Stromversorgung kein finanzieller Mehraufwand. Der neu geplante Straßenkanal zwischen dem Heidigweg und der Jahnstraße wird zusätzlich ca. 150.000,-- DM kosten.

Bei der Verkehrserschließung entstehen durch den Bau der Stichstraße am Heidigweg gegenüber dem vorher geplanten Fußweg Mehrkosten von ca. 25.000,-- DM.

~~Durch den verkehrsbseruhigten Ausbau der Straße "A" entstehen gegenüber der bisherigen Planung Mehrkosten von ca. 70.000,-- DM.~~

7.0 Grundstücke außerhalb der Änderungsbereiche

Bei Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Jahnstraße, die außerhalb der Änderungsbereiche 1, 2, und 3 liegen, wurden die Festsetzungen nicht geändert. Für sie gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Jahnstraße in der Fassung vom 28.04.1978.

Aschaffenburg, 30.11.1982

- Stadtplanungsamt -

