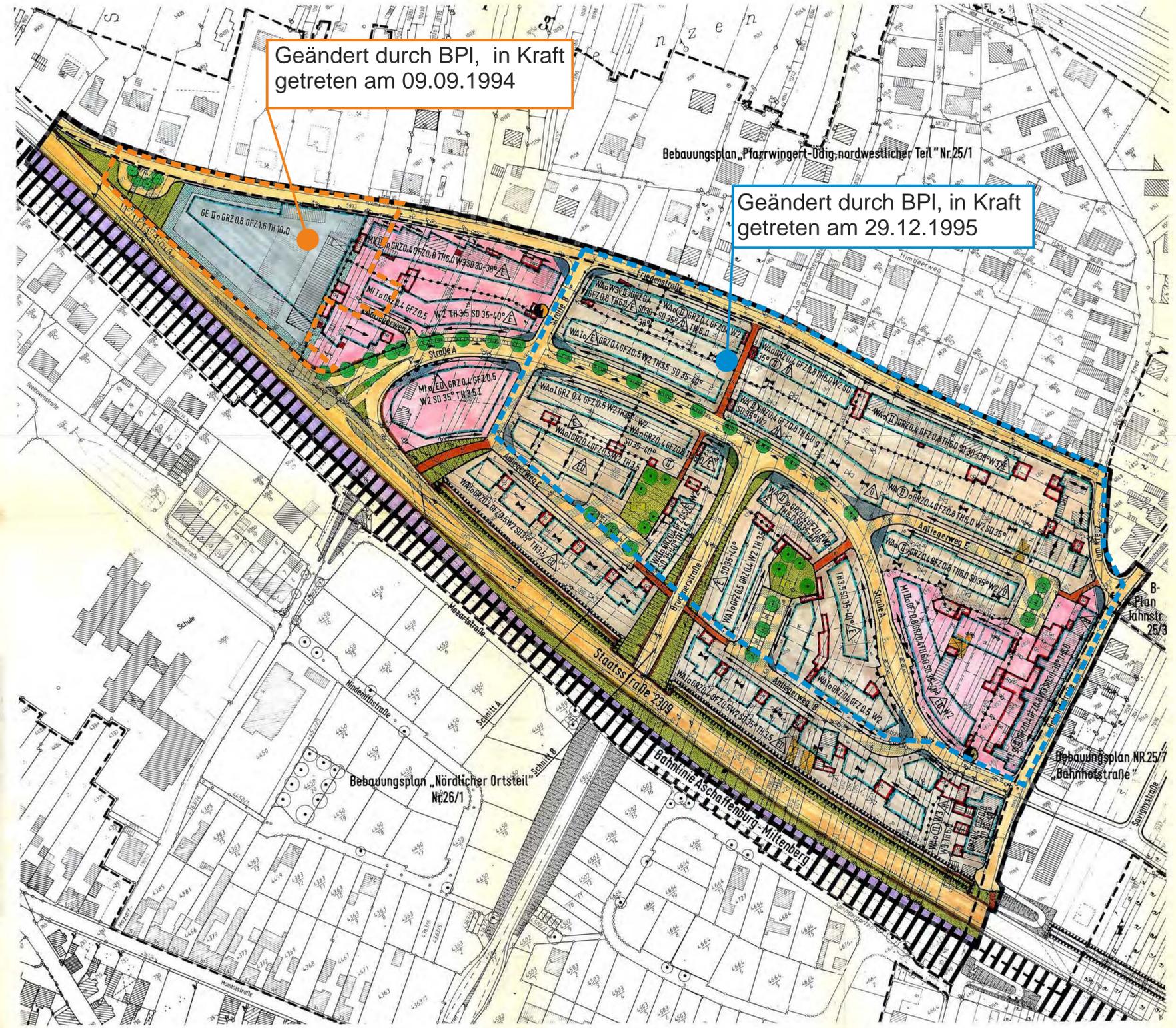


Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 09.09.1994

Bebauungsplan „Pfarrwingert-Üdig, nordwestlicher Teil“ Nr.25/1

Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 29.12.1995



Bebauungsplan „Nördlicher Ortsteil“ Nr.26/1

Bebauungsplan NR 25/7 Bahnhofsstraße

Festsetzungen durch Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- M1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- W2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschößflächenzahl
- TH maximale Traufhöhe in Meter über dem anstehenden Gelände

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ⚠ nur Einzelhäuser zulässig
- ⚠ nur Doppelhäuser zulässig
- ⚠ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ⚠ nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Staatsstraße 2309
- Bahnanlagen

Verkehrsflächen

- Straße mit Begrenzungslinie und Bordsteinkante
- Befahrbarer Wohnweg als Mischfläche ohne Gehsteige
- Fußweg
- Parkplatz
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Sichtfläche

Flächen für Versorgungsanlagen

- Transformator

Grünflächen

- öffentliches Verkehrsgrün
- Kinderspielfläche
- privates Grün
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereichsgrenzen anderer Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

- Aufschüttung zur Herstellung des Lärmschutzwalles
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Stützmauern auf öffentlichen Verkehrsflächen und Lärmschutzwände
- Verminderte Abstandsfläche

Gestaltung der baulichen Anlagen

- zwingender Grenzsanbau bei Wohnhäusern
- zwingender Grenzsanbau bei Garagen
- Firststrichung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- 35-40° Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze
- 35° Dachneigung in Altgrad als zwingende Festsetzung
- Maßangabe in Meter

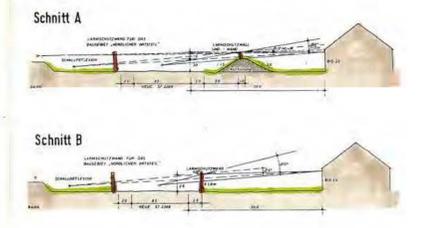
Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- zu beseitigende Gebäude
- Flurstücksnummer

Für die Baugebiete gelten gemäß Entwurf zur DIN 18005 folgende Orientierungswerte: 1. Allgemeines Wohngebiet: tagsüber 55 dB (A), nachts 40 - 45 dB (A); 2. Mischgebiet: tagsüber 60 dB (A), nachts 45 - 50 dB (A); 3. Gewerbegebiet: tagsüber 65 dB (A), nachts 50 - 55 dB (A). Der jeweils niedrigere der angegebenen Nachtwerte gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Es wird darauf hingewiesen, daß gegen die Deutsche Bundesbahn nach heute geltendem Recht keine Entschädigungsansprüche wegen deren Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug) oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden können.

Schnitte 1:400



Festsetzungen durch Text

1. Dachaufbauten und Gesimserhöhungen

Gesimserhöhungen (Drempel/Kniestücke) dürfen eine Höhe von 50 cm, gemessen an der Außenwand von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Sparren nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Flächen, liegenden Dachfenstern nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhäusern 440 m²
Bei Doppelhäusern 290 m²
Bei Reihenhäusern 210 m²

3. Auffüllungen und Stützmauern

Auffüllungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

4. Doppelhäuser und Reihenhäuser

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und vorderer Gebäudeflucht einander anzugleichen. An der gemeinsamen Grenze ist ein Sichtschutz in einer Länge von 4 m und einer Höhe von 1,80 m zulässig.

5. Böschungen

Böschungen, die infolge von Straßen- und Wegebau entstehen, sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

6. Bauverbotszone

In einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der geplanten Staatsstraße 2309, ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

8. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig, sie dürfen nicht länger sein als 8 m und müssen zur Straßengrenze einen Stauraum mit einer Länge von 5 m einhalten. Die Zufahrtbreite darf pro Grundstück nicht mehr als 5 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen. Nebeneinanderliegende Garagen sind in gleicher Vorderflucht und Dachform zu errichten. Die Garagen müssen als Flachdachgaragen oder in der gleichen Dachneigung wie das Wohnhaus bzw. die Nachbargarage errichtet werden.

9. Schichtenwasser

Bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen gegen Schichtenwasser zu treffen.

10. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen sind unverzüglich dem städtischen Museum zu melden.

11. Einfriedigungen

Die Einfriedigungshöhe ist entlang der Straße auf 80 cm, sonst auf 1,30 m beschränkt. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.

12. Sichtflächen

Sichtflächen an Straßeneinmündungen und Kurven sind ab einer Höhe von 80 cm über dem Gelände von sichtbehindernder Bepflanzung und sichtbehindernden Einbauten freizuhalten. Hochstämmige Bäume sind zulässig.

13. Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Der Stadt Aschaffenburg ist mit jedem Bauantrag ein Plan vorzulegen, aus dem die Größe und die Lage der zu bepflanzen und der zu befestigenden Flächen sowie der Standort vorhandener und zu pflanzender Büsche und Bäume hervorgeht. Vorhandene Gehölze sind, soweit als möglich, zu erhalten. Je 200 m² Fläche eines Baugrundstücks ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Vorgärten dürfen nur dort befestigt werden, wo der direkte Zugang zum Haus und die direkte Zufahrt zur Garage verläuft. Stellplätze sind in Vorgärten nicht als befestigte Flächen zulässig.

Aufgrund des § 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 05.09.1989 (OVBl. S. 214) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.1989 (OVBl. S. 398) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Aschaffenburg, 2. JAN. 1990
STADT ASCHAFFENBURG
J. V. Land
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 04.07.1988 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07./08.10.1988 ortsüblich bekanntgegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.1988 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 30.05.1988 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 16.09.1988 gesetzt.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.05.1988 hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 10.10.1988 mit 31.10.1988 und durch eine öffentliche Versammlung am 25.10.1988 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.11.1988 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.1989 mit 07.04.1989 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.1989 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die von der Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs betroffenen Grundstückseigentümer wurden auf der Grundlage des Planentwurfs vom 10.04.1989 mit Schreiben vom 29.06.1989 am Änderungsverfahren beteiligt. Es wurde Gelegenheit gegeben, bis zum 31.07.1989 Stellung zu nehmen.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.11.1989 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.10.1989 als Sitzung beschlossen und die dazugehörige Begründung vom 28.11.1989 gebilligt.

Aschaffenburg, 02.05.1990
STADT ASCHAFFENBURG
J. V. Land
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12. und 14.04.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag der üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 210 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und 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, 02.05.1990
STADT ASCHAFFENBURG
J. V. Land
Oberbürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 22.11.1988 Nr. 183 eine hohe Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht Würzburg, den 22.11.1988 Regierung von Unterfranken



Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan der Stadt Aschaffenburg für das Gebiet „Pfarrwingert-Üdig, südwestlicher Teil“ zwischen Friedenstraße, Bahnhofstraße und Bahnlinie Aschaffenburg-Milttenberg im Stadtteil Obernau

Änderung

Baufreiat i.v. *Klaus Sommer* Stadtplanungsamt
Kramer *Holleber* Holleber
Sachbearbeiter Datum Bebauungsplan-Nummer
Klaus Sommer
Sommer 11.10.1989 25/4

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Aschaffenburg für das Gebiet "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" zwischen Friedenstraße, Bahnhofstraße und Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg im Stadtteil Obernau (Nr. 25/4)

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Regierung von Unterfranken hat mit Bescheid vom 05.04.1983 den Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" genehmigt.

In seiner Sitzung vom 04.07.1988 hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg beschlossen, den Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil" zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung entspricht in ihren Gebietsfestsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist somit aus diesem entwickelt.

Eine städtebauliche Entwicklungsplanung besteht nicht.

2.0 Gründe für die Änderung

2.1 Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung kann im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur nach durchgeführten Bodenordnungsmaßnahmen verwirklicht werden. Der Stadtrat ordnete daher mit Beschluß vom 17.11.1987 die Durchführung der erforderlichen Umlegung an.

Bei der Ausarbeitung des Umlegungsvorschlages zeigt sich, daß die Eigentumsverhältnisse an den Einlagegrundstücken bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zweckmäßig geschnittenen oder den Erfordernissen des Grundstücksmarktes und den Bauabsichten der Umlegungsbeteiligten entsprechenden Zuteilungsgrundstücke ermöglichen.

Ein erheblicher Anteil der Zuteilungsgrundstücke würde über 700 m² groß werden, eine Grundstücksgröße, die bei der in weiten Bereichen festgesetzten eingeschossigen Einzelhausbebauung für den durchschnittlichen Bauwilligen nicht finanzierbar ist.

Es zeigten sich darüberhinaus Schwierigkeiten, den Eigentümern kleinerer Einlageflächen ohne unangemessene Mehrzuteilung Baugrundstücke zuzuteilen.

Im Verlauf der Ausarbeitung des Umlegungsvorschlages war abzusehen, daß der Bebauungsplan den Anforderungen der Bodenordnung nicht genügen würde und daher nicht vollziehbar ist.

2.2 Mängel in der Erschließung der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan sieht drei 5,50 m breite Stichwege mit Wendeplatte vor.

Die Breite von 5,50 m erschien angesichts der möglichen Dichte der Bebauung im Bereich der Stichstraße als zu schmal. Es sollen sich auf der Mischfläche ohne Gehsteige mindestens 2 Pkw und ein Fußgänger gleichzeitig begegnen können. Darüberhinaus sind im Bereich der Stichwege keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Dies läßt befürchten, daß die nur 5,50 m breiten Stichwege durch parkende Fahrzeuge auf nur 3,50 m verschmälert werden würden.

2.3 Mängel beim Schallschutz im Bereich des Mischgebietes an der Auffahrt auf die St 2309

Im Bereich der Auffahrt auf die Staatsstraße 2309 sieht der Bebauungsplan keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vor. Dies Gebiet ist zwar als Mischgebiet festgesetzt, trotzdem erscheint ein verbesserter Schallschutz notwendig, da das Gebiet wahrscheinlich den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes annehmen wird. Desgleichen sollen im Bereich des anschließenden Gewerbegebietes Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, damit auch das nordöstlich der Friedenstraße liegende allgemeine Wohngebiet vom Lärm der St 2309 geschützt wird.

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 auch der Bebauungsplan vollziehbar.

3.2 Sicherung der Erschließung

Durch die Verbreiterung der Stichwege auf 6,50 m und die Einplanung von insgesamt 26 zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Wendeplätze soll die Verkehrserschließung dem Bedarf gerecht werden.

3.3 Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes

Im Bereich der Auf- und Abfahrt der Staatsstraße 2309 sowie im Bereich des Gewerbegebietes soll die Lärmschutzwand verlängert und ergänzt werden.

3.4 Maßnahmen hinsichtlich einer besseren stadträumlichen Gestaltung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Firstrichtung der Gebäude soll dahingehend geändert werden, daß durch einer dem Straßenverlauf folgende Traufständigkeit der straßenbegleitenden Bebauung der Straßenraum einheitlicher begrenzt und der Straßenverlauf schon an der beiderseitigen Bebauung sinnfällig wird.

4.0 Die Planänderung im Einzelnen

4.1 Verkehrerschließung

4.2 Änderungen im Bereich der Straße A

Aus umlegungsbedingten Gründen wurde die Bushaltestelle an der Ostseite soweit nach Süden verschoben, daß sie nun gegenüber der westlichen Bushaltestelle liegt.

Im Einmündungsbereich der Brucknerstraße wurden Sichtflächen vorgesehen, die von sichtbehindernden Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten sind. Im Bereich der Einmündung der Bahnhofstraße wurde auf eine Sichtfläche verzichtet, um das dort bestehende Wohnhaus, wenn möglich, erhalten zu können. Aus dem gleichen Grund wurde der Kurvenradius etwas verkleinert. Die Parkstände und die Baumstandorte entlang der Ostseite der Straße A konnten, nachdem die Umlegungsverhandlungen schon weit gediehen sind und somit die Grundstückszufahrten nahezu festliegen, näher in ihrer Lage präzisiert werden.

Der im Bereich der Auffahrt zur St 2309 geplante Fußgängerüberweg wurde gestrichen, da hierfür kein Bedarf besteht. Darüberhinaus ist an dieser Stelle das Überqueren der Straße zu gefährlich. Hier wurden zusätzliche Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

4.3 Änderungen im Bereich der Stichwege (Straßen C, D, E und andere)

Die Stichwege (Straßen C, D, E) wurden in ihrer Linienführung vereinfacht, auf 6,50 m verbreitert und jeweils mit einer großzügigen Wendeanlage mit 6 - 10 öffentlichen Stellplätzen versehen. Da diese Stichwege im Mittel nur ca. 80 m gerade, freie Fahrstrecke ausweisen, kann auf zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen (wie Versätze und Einengungen) verzichtet werden. Bei einer Straßenbreite von 6,50 m kann das ohnehin nicht zu unterbindende Längsparken zugelassen werden. Daraus ergibt sich ein verkehrsberuhigender Effekt. An eine förmliche Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nach StVO ist nicht gedacht. Es soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h festgesetzt werden.

Ein kurzer Stichweg zwischen der Straße D und der Bahnhofstraße konnte entfallen, ein abgewinkelter Stichweg im Bereich der Einmündung der Straße A in die St 2309 wurde in der Linienführung vereinfacht.

4.4 Änderungen im Bereich der Fußwege

Die Fußwege zwischen den Kinderspielplätzen und der Brucknerstraße wurden umlegungsbedingt in die Verlängerung der beiden Stichwege verlegt.

Dadurch mußte der Bau von Treppenanlagen hingenommen werden. Der entstehende Umweg für Rollstuhlfahrer und gebrechliche Menschen ist nicht unzumutbar lang. Sie erreichen Kinderspielplatz und die Stichstraße über den bisher geplanten und einen zusätzlich vorgesehenen Fußweg von der Straße A aus.

Auf die mit Gehrechten zu belastenden Flächen wurde in der Planänderung verzichtet, da durch die Gemengelage der verbleibenden Grundstücke im Bereich der St 2309 die Grundstücke bis zum Bau der St 2309 auch durch diese Dienstbarkeiten zum überwiegenden Teil nicht direkt erreicht werden können. Die Stadt Aschaffenburg bemüht sich derzeit, diese Restgrundstücke zur Vorbereitung des Baues der St 2309 zu erwerben.

4.5 Änderung im Bereich der Einmündung der Friedenstraße in die Straße "Zum Kreuz"

Hier wurde aus Gründen des baulichen Bestandsschutzes auf eine Sichtfläche verzichtet.

4.6 Änderung im Bereich der Fuß- und Radwegunterführung an der Bahnhofstraße

Hier wurde der Bebauungsplan an die neuesten Projektpläne zum Bau dieser Unterführung angeglichen.

5.0 Bebauung

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung hat sich infolge der Planänderung geändert:

Zahl der bisherigen Bauplätze		Zahl der künftigen Bauplätze (mögliche Grundstücksteilungen berücksichtigt)
I	1 Vollgeschoß	
I	als Einzelhaus	37
I	als Doppelhaus	10
II	2 Vollgeschosse	
II	als Einzelhaus	14
II	als Doppelhaus	6
II	als Reihenhaus	15
	<hr/>	<hr/>
	82	105

6.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Auf 8 Zuteilungsgrundstücken an der Friedenstraße wurde nach Drehung der Firstrichtung um 90° der Bau von Doppelhaushälften ermöglicht.

Im Bereich östlich der Straße A und E (Stichweg) wurde die Reihenhausbauweise eingeschränkt und die Einzelhausbauweise in Doppelhausbauweise umgewandelt. Auf den Baugrundstücken östlich der Straße A zwischen der geplanten Bushaltestelle und der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße wurde die zwingend zweigeschossige Bauweise auf eine höchstens zweigeschossige Bauweise abgeändert, da die gegenüberliegende Straßenseite nur eingeschossig bebaut werden.

Westlich der Straße D werden nun auch Doppelhäuser zugelassen.

An der Einmündung der Brucknerstraße in die Straße A wurde die Reihenhausbauweise zugunsten einer Einzelhausbauweise gestrichen.

Westlich der Straße C sind nun auch Einzelhäuser zulässig. Östlich der Straße C kann auf 3 Baugrundstücken nach Änderung des Planes zwischen Einzel- und Doppelhausbebauung gewählt werden.

Das gleiche gilt für den Bereich zwischen den Straßen A, C und der St 2309:

Die Nutzung wurde im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des Gewerbegebietes durch die maximale Zahl der zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück bei den unbebauten Grundstücken auf 2 und bei den bereits bebauten Grundstücken aus Gründen des Bestandsschutzes auf 3 eingeschränkt um einer zu starken Überbauung der Grundstücke entgegenzuwirken.

Veranlaßt durch die neuere Rechtsprechung war es notwendig, den Begriff "Haus" näher zu definieren. Als "Haus" soll, wie bisher allgemein angenommen, auch "jede weitgehend funktionell selbständige Wohneinheit, die von der Bodenplatte bis zum Dach reicht" gelten.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken Bahnhofstraße 26 und Nebenbahnhofstraße 3 und den anliegenden Grundstücken wurde wegen der Nutzung Mischgebiet statt bisher Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Neben den schon unter Punkt 3.4 angesprochenen Abänderungen der Firstrichtung wurde, da die Grenzen der Baugrundstücke nun weitgehend festliegen, wo es nötig erschien, auch der zwingende Grenzsanbau für Wohnhäuser bzw. für Garagen festgelegt.

B. Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden den geänderten Anforderungen angeglichen. Sie wurden zum Teil etwas enger gefaßt. Insbesondere im Bereich des baulichen Bestandes soll hiermit städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Wo nötig, wurden Flächen für Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baugrenzen gesondert ausgewiesen.

9. Ver- und Entsorgung

Es wurde der Standort eines zweiten bestehenden Transformators in die Planung aufgenommen. Ein geplanter Transformator im Bereich des südlichen Spielplatzes wurde nicht weiter berücksichtigt. Änderungen ergeben sich sonst lediglich in der Führung des Anwasserkanals im Bereich des Spielplatzes südlich der Brucknerstraße (Verlegung des Fußweges!) und im Bereich der Straße C. Hier soll auf ein Leitungsrecht verzichtet werden.

10. Grünflächen

Es wurden kleinere, nur mit großem Aufwand zu pflegende öffentliche Grünstreifen entlang der Fußwege und hinter den Bushaltestellen weggelassen. Die Durchgrünung des Gebietes mit Hausgärten, Straßenböschungen sowie begrünten Lärmschutzwällen und Parkplätzen wird als ausreichend angesehen.

11. Schallschutz

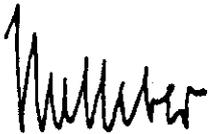
Wie bereits in Punkt 2.3 ausgeführt, wurde der Schallschutz im Bereich der Einmündung der Straße A in die St 2309 und im Bereich des Gewerbegebietes durch zusätzliche Lärmschutzwände verbessert.

12. Baukosten

Durch die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bei den Baukosten nur unwesentliche Steigerungen eintreten, da sich die öffentlichen Straßenflächen nur um ca. 400 m² vergrößert haben.

Aschaffenburg, 28.11.1988
Stadtplanungsamt

Aufgestellt:



Holleber



Sommer