

Festsetzungen durch Planzeichen

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

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

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- R 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
- Kinderspielplatz
- 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
- Geltungsbereichsgränzen anderer Bauungspläne

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
- Satteldach
- Flachdach
- Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze
- Dachneigung in Altgrad als zwingende Festsetzung
- Maßangabe in Meter

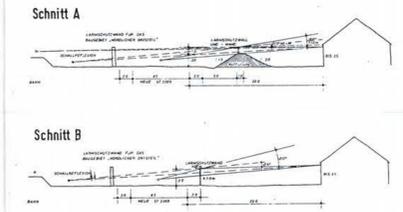
Hinweise

- 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 geltenden 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 Baudecke bis zur Oberkante der Sparren nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von flachen, 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, Dachdeckungs-material und vorderer Gebäudeflucht einander auszugleichen. 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 Fahrband 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, die dürfen nicht länger sein als 8 m und müssen zur Straßengrenzungslinie 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 vor sichtbarer Bepflanzung und sichtbehindernden Einbauten freizulassen. 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.
- 14. Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen sind auf ca. einem Drittel ihrer Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf 100 m² sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Endwuchshöhe der Bäume in der Nähe der Bahnanlagen muß kleiner sein als der Abstand zum Bahngleis. Vorhandene Gehölze sind, soweit als möglich, zu erhalten.
- 15. Private Grünflächen**
Die als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzstreifen sind 10 hochstämmige Laubbäume (Stieleiche, Eberesche, Vogelkirsche, Rotbuche oder Ulme) (2 - 3 x V 16 - 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Pro Quadratmeter Grünfläche ist mindestens 1 Strauch (Hasel, Liguster, Heckenrose, Weißdorn, Schlehdorn, Holunder, Salweide, Hartriegel (2 x V 100 - 150 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind, soweit als möglich, zu erhalten.
- 16. Häuser**
Als Häuser im Sinne dieses Bebauungsplanes gelten auch alle weitgehend funktionell selbständigen Wohneinheiten, die von der Bodenplatte bis zum Dach reichen (sogenannte Vertikalwohnungen).
- 17. Schallschutz**
Bei Wohnhäusern, die einen Abstand von 30 m zur Achse der geplanten Staatsstraße 2309 unterschreiten, sind die Schlafräume nach Osten hin anzuordnen.

Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Änderungsbereich
Noch als Höchstzahl der Wohnungen im Änderungsbereich auf 2 festgesetzt ist, darf diese bei zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern ausnahmsweise um eine Wohnung überschritten werden, wenn die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), § 2 des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), Art. 96 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 25), BayRS Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 86) (FN BayRS 2020-1-1-), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 18.12.1995
STADT ASCHAFFENBURG
J. Bleid
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.12.1994 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 03.11.1994 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.1995 bis 25.04.1995 öffentlich ausgestellt.

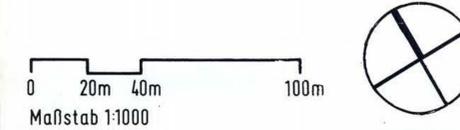
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.1995 auf Grundlage des Planentwurfes vom 03.11.1994 mit Begründungsentwurf gleichen Datums im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 25.04.1995 gesetzt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.07.1995 den Bebauungsplan vom 03.11.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 18.12.1995
STADT ASCHAFFENBURG
J. Bleid
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 8. DEZ. 1995 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 12 Satz 2 bis 5 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 dem Kaufmännischen Amt, auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 2. JUN 1996
STADT ASCHAFFENBURG
J. Bleid
Oberbürgermeister



Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan der Stadt Aschaffenburg für das Gebiet „Pfarwingert-Ödig, südwestlicher Teil“ zwischen Friedenstraße, Bahnhofstraße und Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg im Stadtteil Obernau

Änderung im Bereich zwischen Friedenstraße, Bahnhofstraße, und den Straßen „Im Ödig“ und „Im Kirchfeld“

Baufereferat Stadtplanungsamt
Martens Keller
Sachbearbeiter Datum Bebauungsplan-Nummer
Klaus Sommer 03.11.1994 25/4

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 - so-ri

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Pfarwingert-Ödig im Bereich zwischen Friedenstraße, Bahnhofstraße, den Straßen "Im Ödig" und "Im Kirchfeld"

Der Bebauungsplan Pfarwingert-Ödig ist seit 14.04.1990 rechtsverbindlich. Er ist ein typischer Bebauungsplan für eine Vorortgemeinde mit Einzel- und Doppelhäusern. Aufgrund seiner Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, baulichen Dichte, Geschossigkeit u. a. ermöglicht er in einigen Teilbereichen die Errichtung großer zweigeschossiger Wohngebäude mit ausbaufähigen Dächern. In diesen Gebäuden ließen sich ohne Probleme mehr als zwei Wohnungen unterbringen. Dies ist allerdings aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zugelassen, so daß es bei der baulichen Nutzung solcher Grundstücke immer wieder zu Problemen zwischen dem rechtlich Zulässigen und dem tatsächlich Möglichen kommt, sofern die notwendigen Stellplätze auf dem entsprechenden Grundstück geschaffen werden können.

Die Änderung des Bebauungsplans in Teilbereichen würde daher die Möglichkeit für ca. 34 weitere Wohnungen innerhalb eines voll ausgebauten Gebietes schaffen, ohne daß hierdurch die Erschließungsflächen überlastet würden. Voraussetzung ist allerdings der Nachweis je eines getrennt anfahrbaren Stellplatzes pro Wohnung.

Gerade im Stadtteil Obernau, am Rand des Oberzentrums Aschaffenburg, bietet sich somit eine Gelegenheit, kurzfristig einige preiswerte und dennoch verkehrsmäßig gut erschlossene Wohnungen zu schaffen und dabei trotzdem die vorhandenen knappen Baulandreserven zu schonen. Weiterhin würde die Infrastrukturausstattung des Stadtteils wirtschaftlich besser genutzt und somit auf Dauer gesichert werden.

Aschaffenburg, 03.11.1994

Stadtplanungsamt


Käßler

Aufgestellt:


Sommer