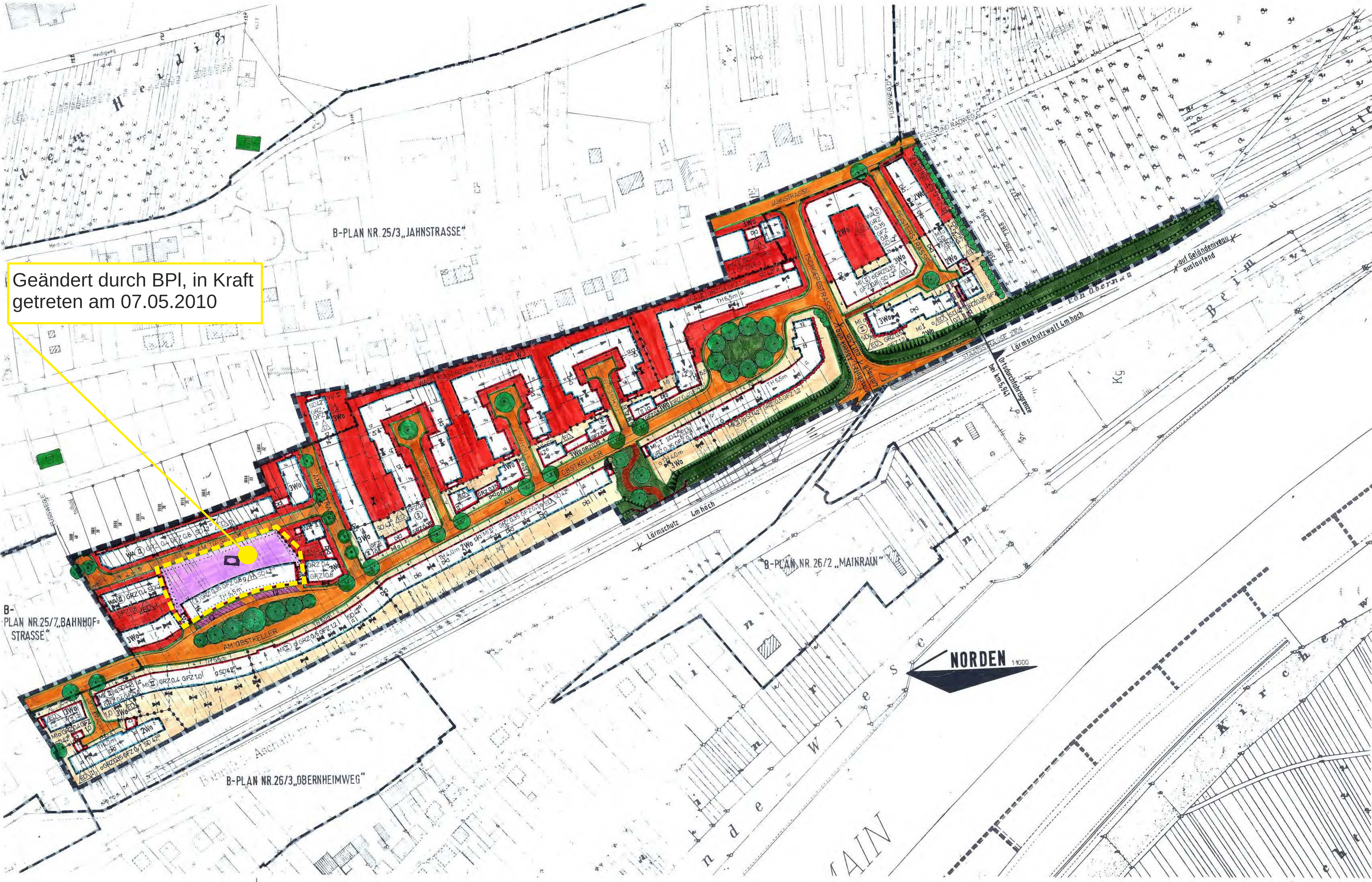




FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Nutzungen unter § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO. Die Nutzung unter § 6 Abs. 3 BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 3Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschößflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend. Keines der Vollgeschosse darf ein Dach- oder Untergeschoß sein.
- I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Bei zwei Vollgeschossen muß eines der Vollgeschosse ein Dachgeschoß sein.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Keines der Vollgeschosse darf ein Dachgeschoß sein.
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- TH 6,5m** Traufhöhe über der Hinterkante der Verkehrsfläche vor der Mitte der jeweiligen Fassade.

Bauweise, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- g** geschlossene Bauweise
- Baumie** Baulinie
- Baugrenze**

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergärten mit Wohnungen für das Personal)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen: Gehsteig und Fahrbahn sind getrennt
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche als "Verkehrsberuhigter Bereich")
- Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlage (Transformatorstation)

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

- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher

- Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Lärmschutzwand (mit Höhenangabe bezogen auf das Straßenniveau)
- Lärmschutzwall (mit Höhenangabe bezogen auf das Straßenniveau)
- Lärmschutzeiwall (mit Höhenangabe bezogen auf das Straßenniveau)
- Fassadenabschnitte, an denen passiver Lärmschutz gem. Punkt 1.1 Abs. 3 der Festsetzungen durch Text- vorgenommen werden muß

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Firstrichtung bei Einzelhäusern (Richtung des Hauptfirstes)
- SD** Dachform: Satteldach
- 42°** Dachneigung in Allgrad
- zwingender Grenzsanbau von Wohnhäusern
- zwingender Grenzsanbau von Garagen

Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenfunde**  
Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern müssen, nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, 97070 Würzburg, Residenzplatz 2, Tor A, Tel. 0931/54650, FAX 0931/071875 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort zu belassen.
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche von anderen, bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer: 7728
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Kinderspielfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen

Durch die Mainschifffahrt kann es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommen. Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen sollen die Schlafräume auf der larmabgewandten Seite der Wohnhäuser vorgesehen werden. Die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) sind einzuhalten.  
In Ober- und Dachgeschossen der zwingend zweigeschossigen Gebäude westlich der Wohnsammelstraße "A" und im Bereich der Einmündung der Wohnsammelstraße "B" in die Staatsstraße 2309 sind in den von der Staatsstraße 2309 aus sichtbaren Fassaden und Dachflächen Lärmschutzfenster der Klasse IV einzubauen (siehe Kennzeichnung im Plan).
- 1.2 Pflanzgebot**  
Pro angefangene 250 m² Freifläche eines Baugrundstückes ist ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen.

- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**  
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

- 1.4 Aufenthaltsräume**  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Außenmauern bei der Ermittlung der Geschößfläche ganz mitzurechnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Einfriedungen**  
Einfriedungen dürfen straßenseitig nicht höher als 0 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,30 m sein.
- 2.2 Dachaufbauten und Gauben**  
Dachaufbauten und Gauben sind nur bei Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Sie müssen von den Ortsgängen bzw. Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger sein als die Hälfte der Firstlänge. Auf den südwestlichen Dachflächen der Gebäude südwestlich der Planstraße A und des Fußweges B sind Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser nicht zulässig.
- 2.3 Garagen**  
Garagendächer sind nur als Satteldächer in der gleichen Firstrichtung und Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses zulässig. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in der straßenseitigen Flucht und der Dachneigung einander anzugleichen.
- 2.4 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 Multitonnenstandplätzen 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. Pergolen sind über Stellplätzen und Zufahrten im Vorgartenbereich nicht zulässig.

- 2.5 Aufschüttungen**  
Die Baugrundstücke sind nach Beendigung der Baumaßnahme bis auf das Straßenniveau aufzuschütten. Bei Erdarbeiten darf nur grundwasserunschädliches Material verwendet werden. Böschungflächen und Magerbetondecken infolge des Straßen- und Lärmschutzbau sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

- 2.6 Abstandsflächen**  
Bei offener Bauweise sind die Abstandsflächen gem. BayBO auch innerhalb der überbaubaren Flächen einzuhalten. Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO finden Anwendung.

- 2.7 Tiefgaragen**  
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, wenn sie mit den Teilen, die außerhalb der vorgenannten Flächen liegen, unter der Höhe der Gehsteighinterkante gemessen in Zufahrtmitte liegen und mindestens 30 cm hoch mit bepflanzt Bodensubstrat überdeckt sind.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), Art. 68 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-1) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 46), FN BayRS 2029-1-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl. S. 540), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 21.10.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.06.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Vorschriften des BauGB-Maßnahmen V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.1997 bis 08.08.1997 öffentliche Auslegung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.03.1997 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-Maßnahmen V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 08.08.1997 gesetzt.

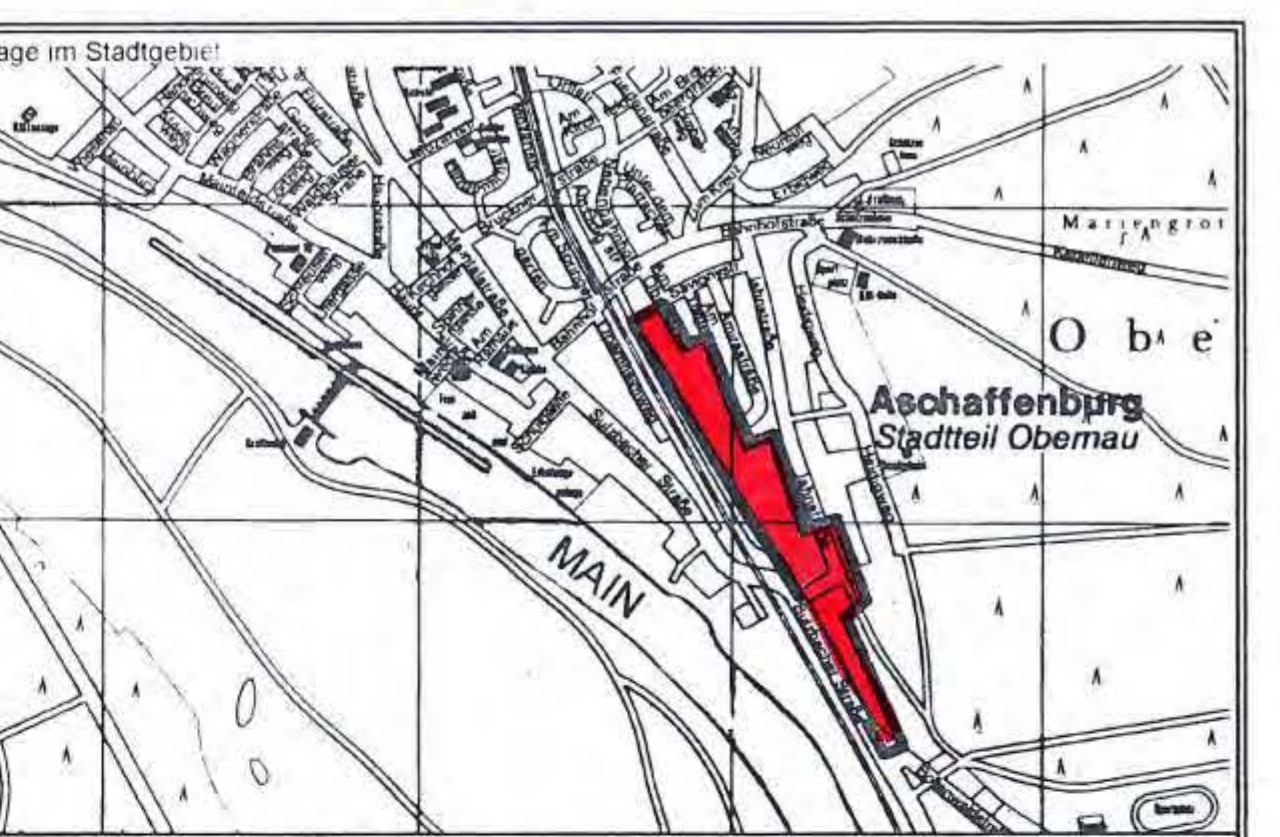
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.1997 auf Grundlage des Planungsentswurfs vom 07.03.1997 mit Begründungsentwurf gleichen Datums im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-Maßnahmen V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 08.08.1997 gesetzt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.10.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.08.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 07.03.1997 geneigt.

Aschaffenburg, 31.07.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbescheid über den Bebauungsplan wurde am 31.10.1997 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen V. m. § 12 Satz 2 des 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Stadtplanungsamt, 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 § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 31.07.1997  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister



| STADT ASCHAFFENBURG                                                                                                  |                |          |          |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------|--------|
| Bebauungsplan "Unter dem Heidig" für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg und der Jahnstraße |                |          |          |        |
| Änderung                                                                                                             |                |          |          |        |
| Bürgerreferat                                                                                                        | Stadtschreiber |          |          |        |
| Martens                                                                                                              | Keßler         |          |          |        |
| Sachbearbeiter                                                                                                       | Datum          | Geändert | Maßstab  | B-Plan |
| Sommer                                                                                                               | 12.09.94       | 25.08.97 | 1 : 1000 | 25/6   |

## BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes „Unter dem Heidig“ für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg und der Jahnstraße (Nr. 25/6)

Zur Erzielung wunschgemäßer Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen mußten die Straßenbegrenzungslinien und die Grundstücksgrenzen etwas anders gezogen werden als dies der Bebauungsplan vorsieht. Überdies wurde eine nochmalige Angleichung an die Planfeststellungsunterlagen für die Entlastungsstraße Oberrau vorgenommen.

Dies würde unter Beibehaltung der jetzigen Festsetzungen dazu führen, daß viele Grundstücke nur unter Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen städtebaulich und architektonisch zufriedenstellend bebaut werden könnten. Den Bauherren würden dadurch Kosten entstehen, die bei Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eingespart werden können.

Durch die nunmehr genau festliegenden Grenzen ist die eindeutige Regelung des Grenzanbauzwanges von Wohnhäusern und Garagen bei schmalen Grundstücken möglich, womit unterschiedliche Auslegungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Rechtsstreitigkeiten vermieden werden können.

In zwei Bereichen hat sich die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erübrigt, da dort Leitungen entweder nicht notwendig oder technisch nicht sinnvoll sind, da sich eine Entwässerung im Freispiegelgefälle als nicht durchführbar erwiesen hat (im Bereich der Wohnsammelstraße B).

Bei der Erschließung gibt es mit den Anliegern immer öfters Schwierigkeiten, wenn Böschungen auf Privatgrundstücke geschüttet werden und das Magerbetonbett der Leistensteine unterirdisch bis in Privatgrundstücke reicht. Da die tiefliegenden Privatgrundstücke ohnehin dazu genutzt werden können, um den Baugrubenaushub an Ort und Stelle wieder einzubauen, verschwinden diese Böschungen spätestens beim Bebauen der Grundstücke wieder unter dem späteren Geländeniveau. Daher sind die infolge des Straßenbaus und des Baus der Lärmschutzwände entstehenden Böschungsfüße auf Privatgrund kein unbilliger Nachteil für den Grundeigentümer. Sie sollen geduldet werden müssen, da dies andernfalls die Erschließungskosten in die Höhe treiben würde (Schalung der Betonfundamente, Setzen von Winkelsteinen etc.). Weiterhin soll der Bau von Tiefgaragen unter bestimmten Voraussetzungen (Begrünung, Lage unter Geländeniveau) außerhalb der überbaubaren Flächen möglich gemacht werden. Der Ausschluß von Pergolen über Stellplätzen und Zufahrten im Vorgartenbereich soll dem Entstehen von sogenannten „überdachten Pergolen“ über Stellplätzen direkt an der Gehsteighinterkante sprich: Carports im Vorgarten an der Gehsteighinterkante, entgegenwirken.

Aschaffenburg, 07.03.1997

i. A.

Keller