

**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.

**WO** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl

**GFZ 0,4** Geschosflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

**TH max.** Traufhöhe über der Hinterkante der Verkehrsfläche vor der Mitte der jeweiligen Fassade.

**Bauweise, Baugrenzen**

**ED** offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**B** Baulinie

**B** Baugrenze

**Verkehrsflächen**

**S** Straßenverkehrsflächen

**B** Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

**G** Öffentliche Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**P** Pflanzgebot für Sträucher

**B** Erhaltungsgebot für Bäume

**Sonstige Planzeichen**

**G** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

**B** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**B** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes gegeneinander

**L** Lärmschutzwall  
Walkrone 2,0 m über der Oberkante der Gehsteighinterkante, bei gleicher Höhe bezogen auf das südlich anschließende Gelände, mit dem Gelände ansteigend auf 2,5 m über die Oberkante der Gehsteighinterkante, im weiteren Verlauf nach Osten auf 2,5 m Höhe über der Oberkante der Gehsteighinterkante bleibend und auf den letzten 2,0 m auf das vorhandene Gelände auslaufend.

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

**SD** Firstrichtung (Richtung des Hauptfirstes)

**42°** Dachform: Satteldach

**42°** Dachneigung in Altgrad

**Z** zwingender Grenzsanbau von Wohnhäusern

**Z** zwingender Grenzsanbau von Garagen

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Bodenfunde**  
Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümmern 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. 0931/54850, FAX 0931/571875 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort zu belassen.

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche von anderen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

**Hinweise**

**S** bestehende Grundstücksgrenze

**S** vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**7728** Flurstücksnummer

**H** bestehende Wohngebäude

**N** bestehende Nebengebäude

**Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung 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).

**Maßnahmen zur Entwässerung des Planungsgebietes**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein Bauvorhaben gem. § 30 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung des Baugebietes durch einen Anschluß an die Kläranlage kann jedoch erst dann hergestellt werden, wenn entweder durch Anschluß des Stadtteils Oberrain an die Kläranlage in der Mörswiesenstraße die Qualität der Abwasserbehandlung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend gesichert werden kann oder durch Austausch der im Tropfkörper der Kläranlage Oberrain befindliche Lava-Schlackenfüllung erheblich verbessert wird.

**Emissionen der DB AG**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.). Zu Zeiten, in denen mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren des Eisenbahnbetriebes Tyfone und Signalhörner benutzt.  
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

**Festsetzungen durch Text**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen sollen die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Wohnhäuser vorgesehen werden. Die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) sind einzuhalten.

**1.2 Pflanzgebot**

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Freifläche eines Baugrundstückes ist ein hochstämmiger Laubbaum 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. Stellplätze in Stauraum vor Garagen und auf Zufahrten sind zulässig.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen straßenseitig nicht höher als 1,0 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,3 m bzw. 1,5 m sein.

**2.2 Dachaufbauten und Gauben**

Dachaufbauten und Gauben müssen von den Ortgängen bzw. Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger sein als die Hälfte der Firstlänge.

**2.3 Garagen**

Garagdächer 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 Mülltonnenstandplätzen geschaffen werden müssen. Dabei ist die Befestigung der Vorgartenfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Vorgarten als Garten muß insgesamt gewahrt bleiben. Pergolen sind über Stellplätzen und Zufahrten im Vorgartenbereich nicht zulässig.

**2.5 Böschungen**  
Böschungflächen und Magerbetonbetten infolge des Straßen- und Lärmschutzbaues 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.

**Verfahrensvermerke**

Aufgrund § 2 Abs. 4 und 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I), geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 20.12.2000  
STADT ASCHAFFENBURG  
*Herzog*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.10.2000 die Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Heidigweg“ (Nr. 25/8) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2000 auf der Grundlage des Entwurfes vom 06.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 06.09.2000 wurde mit Begründungsentwurf vom 06.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2000 bis 24.11.2000 öffentlich ausgestellt.

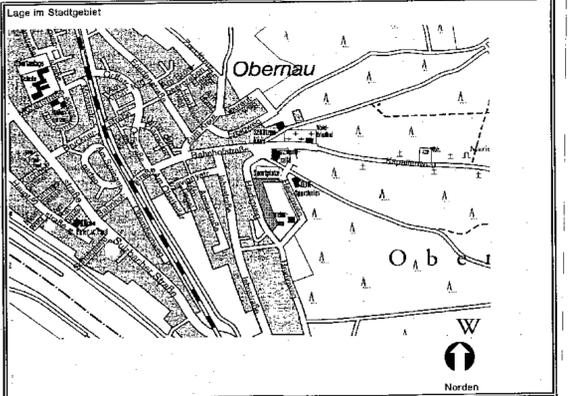
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2000 die Bebauungsplanänderung vom 06.09.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 06.09.2000 gebilligt.

Aschaffenburg, 20.12.2000  
STADT ASCHAFFENBURG  
*Herzog*  
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 22. Dez. 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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, 08. Jan. 2001  
STADT ASCHAFFENBURG  
*Herzog*  
Oberbürgermeister



<b>STADT ASCHAFFENBURG</b>				
Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Heidigweg“ zwischen Handballplatz und dem Wandererheim im Stadtteil Oberrain				
Baufreferat	Stadtplanungsamt			
<i>Martens</i>	<i>Keßler</i>			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Sommer / Zürn	06.09.2000		1 : 500	25/8

STADT ASCHAFFENBURG  
- Stadtplanungsamt-

6/61-zü

### B e g r ü n d u n g

Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Heidigweg“ zwischen dem Handballplatz und dem Wandererheim im Stadtteil Obernau (Nr. 25/8)

Der Bebauungsplan setzt für den „Heidigweg“ eine Straßenfläche mit getrennt geführter Fahrbahn und Gehwegen fest. In der zeichnerischen Darstellung sind die einzelnen Teile wie folgt bemaßt:

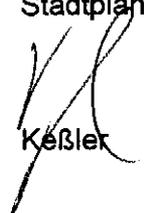
Westlicher Gehweg 1,75 m, Fahrbahn 6 m, östlicher Gehweg 1,25 m.

Im Anschluß an das Bebauungsplangebiet (südlich davon) ist der „Heidigweg“ bereits ausgebaut. Hier erfolgte der Ausbau niveaugleich als Mischfläche ohne Einbau von Gehwegen. Der Heidigweg endet als Stichweg in einem Wendehammer.

Die Planungen des Fachamtes (Tiefbauamt) sehen nun vor, die Straße „Heidigweg“ insgesamt als niveaugleiche Mischfläche auszubauen, wobei im Bebauungsplanbereich eine Fahrbahnbreite von 7 m vorgesehen ist.

Damit der geplante Ausbau der Straße „Heidigweg“ realisiert werden kann, muß der Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen der Straßenbreite und der Straßengestaltung geändert werden.

Aschaffenburg, 06.09.2000  
Stadtplanungsamt

  
Käßler