



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- WZ** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschoßflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- U+E** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
Das zweite Vollgeschoß ist nur als Untergeschoß zulässig.

TH_{max,Berg} Traufhöhe bergseitig gemessen an der gewachsenen Geländeoberfläche.

TH_{max,tal} Traufhöhe talseitig gemessen an der gewachsenen Geländeoberfläche.

Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Wohnweg als Mischfläche ohne Gehsteige

Grünflächen

- private Grünfläche

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

- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Büsche und Sträucher
- zu pflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Aufschüttungen und/oder Abgrabungen auf Privatgrundstücken zur Herstellung der Straße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Firstrichtung bei Einzelhäusern (Richtung des Hauptfirstes)
- SD** Dachform: Satteldach
- 30-35°** Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze. Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung einander anzugleichen.
- 30°** Dachneigung als Höchstgrenze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Festsetzungen nach BauGB

- 1.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.
- 1.2 Heizung**
Bei Verfeuerung von fester, flüssiger oder gasförmiger Stoffe dürfen pro gewonnener Kilowattstunde Wärmeenergie nicht mehr als 150 mg NO_x, 90 mg CO und 100 mg SO₂ entstehen.
- 1.3 Schallschutz**
Die Richtlinien für bauliche Anlagen zum Schutz gegen Außenlärm (Ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) sind einzuhalten.

2. Festsetzungen nach BayBO

- 2.1 Einfriedungen**
Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,0 m und an den sonstigen Grenzen nicht höher als 1,3 m sein. Sie sind ohne Sockel als Holz- oder Drahtzaun auszuführen.
- 2.2 Dachaufbauten und Gauben**
Dachaufbauten und Gauben sind nicht zugelassen.
- 2.3 Garagen**
Garagen dürfen nicht länger als 8,00 m sein. Garagendächer sind nur als Flachdächer oder als Satteldächer in gleicher Firstrichtung und Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses zulässig. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in vorderer Flucht und Dachneigung einander anzugleichen.
- 2.4 Vorgärten**
Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Wege zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen, sowie zu Mülltonnenstandplätzen geschaffen werden müssen. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche müssen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben.

Nachrichtliche Übernahmen

- Biotop nach der Biotopkartierung Bayern/Stadt mit Bezeichnung Biotop 171
- Biotop, das unter faunistischen Gesichtspunkten auf Insektenvorkommen untersucht und als solches festgestellt wurde. Biotop 171 AB
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Spessart"

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 10197/1 Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- Baumbestand
- Strauch und Buschbestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brombeergraben"

Schlafräume sollten zur lärmabgewandten Seite, nach Nordosten hin angeordnet werden, da bei bestimmten Witterungslagen Schallpegelüberschreitungen infolge der geplanten Entlastungsstraße Obernau auftreten können.

Da der hydrostatische Druck in der öffentlichen Wasserversorgungsanlage nur zwischen 2 und 4 bar liegt, sind bei den Bauvorhaben in der Regel private Druckerhöhungsanlagen erforderlich, die auf Kosten der privaten Betreiber zu erstellen und zu unterhalten sind.

Bei Erdarbeiten sind archäologische Funde zu gewärtigen. Sie sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem städtischen Museum zu melden. Der Fundort ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

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).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 18.11.2004
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
.....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.05.2004 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2004 auf Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vom 02.04.2004 gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 30.07.2004.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 02.04.2004 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums in der Zeit vom 28.06.2004 bis einschließlich 30.07.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 18.06.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 08.11.2004 die Änderung des Bebauungsplanes vom 02.04.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 18.11.2004
STADT ASCHAFFENBURG

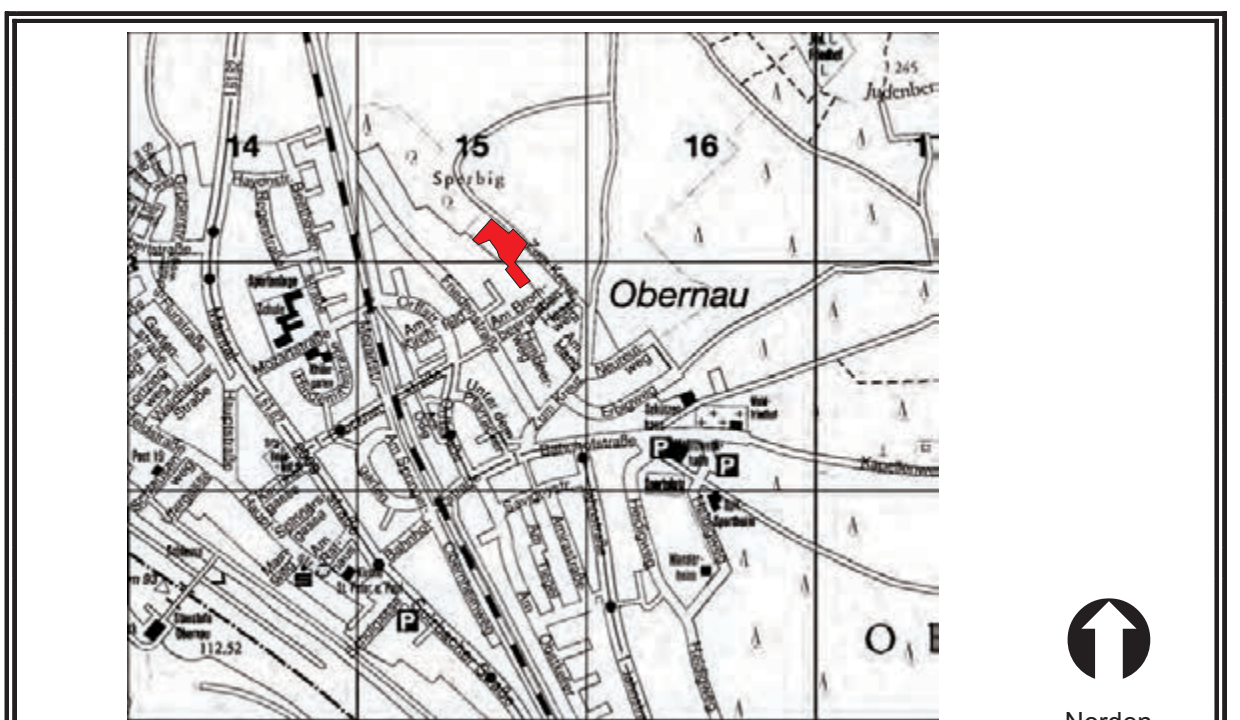
gez. Klaus Herzog
.....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 26.11.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 26.11.2004
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
.....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG				
Bebauungsplan für das Gebiet "Brombeergraben" zwischen westlicher und nördlicher Geltungsbereichsgrenze, Weg zum Kreuz und Brombeergraben Änderung im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 10197/1 und 10200/11 bis 10200/15				
Stadtplanungsamt Sachgebiet 611	Stadtentwicklungsreferat			
Kleinerischkamp	Kefler			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Sommer/Baummann/Lingk	02.04.2004		1 : 500	25/9

Stadt Aschaffenburg

- Stadtplanungsamt -

7/61 So.

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Brombeergraben“ zwischen westlicher und nördlicher Geltungsbereichsgrenze, Weg zum Kreuz und Brombeergraben (Nr. 25/9) im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 10197/1 und 10200/11 bis 10200/15

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der zu ändernde Bebauungsplan ist seit dem 17. Oktober 1997 rechtsverbindlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie auf der Ebene der Regional- und Landesplanung haben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brombeergraben“ seither nicht geändert. Lediglich in dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Außenbereich haben sich Änderungen dahingehend ergeben, dass dieser Außenbereich als ein Schutzgebiet nach der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) der Europäischen Union vorgeschlagen worden ist und dass die im Flächennutzungsplan 1987 nordöstlich des Geltungsbereiches dargestellt gewesene „Wohnbaufläche“ in „Landwirtschaftliche Flächen“ abgeändert worden ist.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes und nach Abschluss der Baulandumlegung hat bei mehreren Grundstücken und Grundstücksteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Eigentümerwechsel stattgefunden.

Die neuen Grundeigentümer haben in diesen Fällen jeweils andere Interessen, als die ursprünglichen Eigentümer. Das Einbringen der veränderten Interessenslage in die Planung war jedoch im Aufstellungsverfahren nicht mehr möglich, weil der Satzungsbeschluss bereits gefasst und der B-Plan-Entwurf der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorgelegt worden war.

Die veränderten privaten Interessen wurden damals nicht ausdrücklich und nicht detailliert geäußert. So wurde nach dem ca. 8 Jahre währendem B-Plan-Aufstellungsverfahren von einigen neuen Grundeigentümern auch nicht die nochmalige Abänderung des

Bebauungsplanes mit erneuter öffentlicher Auslegung angestrebt, sondern es wurde das Ende des B-Plan-Aufstellungsverfahrens abgewartet. Danach wurde der rechtsverbindlich gewordene B-Plan in einer Normenkontrollklage angefochten.

Die Begründung der Normenkontrollklage ließ allerdings ebenso, wie nachträglich geäußerte Grundstücks-Zuteilungswünsche nach dem bereits abgeschlossenen Bauland-Umlegungsverfahren Rückschlüsse auf die neue Interessenslage zu.

Schließlich hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof den Verfahrensbeteiligten eine außergerichtliche Einigung nahegelegt und die Stadt Aschaffenburg für die Federführung in dieser Sache vorgeschlagen.

Die Stadt Aschaffenburg hat daraufhin mit den verfahrensbeteiligten Grundeigentümern im Änderungsbereich einen Entwurf zur Änderung der Grundstücksumlegung und zur Änderung der Festsetzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgearbeitet, dem alle betroffenen Grundstückseigentümer im wesentlichen zustimmen.

Die Verwaltung hat daraus den vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Brombeergraben“ entwickelt. Die Änderungen am Bebauungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung. Daher ist eine B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren möglich. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird die Normenkontrollklage gegenstandslos und aus Sicht der Verwaltung von den Klägern zurückgezogen.

Danach hat die Stadt Aschaffenburg ausreichende Rechtssicherheit, auch das noch nicht erschlossene, letzte Drittel des Plangebietes zu erschließen und weitere fünf Grundstücke baureif zu machen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist ca. 6300 m² groß, liegt am Nordrand des Baugebietes „Brombeergraben“ und besteht aus einem Hausgrundstück sowie aus Hangwiesen mit Baum- und Heckensäumen.

3. Plankonzept

Die Änderungen bewirken im wesentlichen eine Verkleinerung der Wohnbauflächen durch die Festsetzung von zusätzlichen Grünflächen auf einer ca. 1200 m² großen Fläche am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Spessart, das in diesem Bereich als FFH-Gebiet nach europäischem Recht vorgeschlagen ist. Die Verkleinerung der Wohnbauflächen ist nur möglich durch die Abänderung der Form des dort vorgesehenen Wendehammers und der Grundstücksgrenzen. Dies kann übrigens auch die Änderung der Eigentumsverhältnisse bewirken (Eines der vorgesehenen Baugrundstücke soll ins Eigentum der Stadt Aschaffenburg übergehen).

Auf allen Grundstücken im Änderungsbereich sollen die überbaubaren Grundstücksflächen dem aktuellen baulichen Bestand und den in den letzten Jahren entstandenen

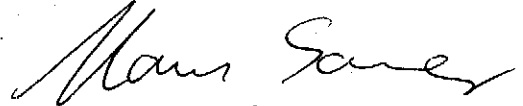
Grundstückszuschnitten angepasst werden. Im übrigen wurden Art und Maß der baulichen Nutzung so beibehalten, wie sie bereits heute festgesetzt sind. Die Einzelheiten sind dem Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 02.04. 2004 zu entnehmen.

Aschaffenburg, den 02.04.2004
Stadtplanungsamt, SG Bauleitplanung



I. A. Brendler

Aufgestellt:



Hans Sommer