



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- W2** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschöflächenzahl
- 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 berg- und talseitig gemessen an der gewachsenen Geländeoberfläche
- TH_{max}Tal**

Bauweise, Baugrenzen

- 0** offene Bauweise
- 1** nur Einzelhäuser zulässig
- 2** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenzen

Verkehrsflächen

- 1** Straßenbegrenzungslinie
- 2** Wohnweg als Mischfläche ohne Gehsteige
- 3** Fußweg
- 4** vorhandener Feldweg
- Grünflächen**
- 5** Öffentliche Grünfläche

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

- 6** zu erhaltende Bäume
- 7** zu erhaltende Büsche und Sträucher
- 8** zu pflanzende Bäume
- 9** zu pflanzende Büsche und Sträucher

Sonstige Planzeichen

- 10** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 11** Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belastende Fläche
- 12** Stützmauer
- 13** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 14** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15** Firsttrichtung 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

Nachrichtliche Übernahmen

- 16** Grenze der Schutzzone des Naturparks Spessart
- AB 170** Biotop nach der Biotopkartierung Bayern, Stadt mit Bezeichnung
- AB 171** Biotop, das unter faunistischen Gesichtspunkten auf Insektenvorkommen untersucht und als solches festgestellt wurde

Hinweise

- 10151** bestehende Grundstücksgrenze
- 10151** Flurstücksnummer
- 10151** bestehende Wohngebäude
- 10151** bestehende Nebengebäude
- 10151** Baumbestand
- 10151** Strauch und Buschbestand

Schallräume sollten zur larmabgewandten 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 archaische Funde zu erwarten. Sie sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem städtischen Museum zu melden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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 den 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 NOx, 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 1,30 m sein. Sie sind ohne Sockel als Holz- oder Drahtzaune 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 Firsttrichtung und Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses zulässig. Aneinandergebauete Grenzgaragen sind in vorderer Flucht und der 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 Multitonnenstandplätzen geschaffen werden müssen. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche müssen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben.

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 21.03.1997, Nr. 230-4622.10-1/96 unter Vorbehalt keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Würzburg, den 21.07.1997 Regierung von Unterfranken



Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 8 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 2499), Art. 18 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66) (FN BayRS 2020.1-1-1) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 16. Okt. 1997

STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Ausrichtung des Planentwerfes vom 16.11.1995 in der Zeit vom 26.02.1996 bis 19.03.1996 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.1996 auf der Grundlage des Planentwerfes vom 16.11.1995 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 11.05.1996 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.1995 bis 24.03.1995 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.11.1995 den Bebauungsplan vom 07.09.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleich dem Datum gebilligt.

Aschaffenburg, 18.12.1995

STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Zonenverfahrens wurde am 17. Okt. 1997 gemäß § 12 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 damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 218 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 17. Okt. 1997

STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Ausrichtung des Planentwerfes vom 16.11.1995 in der Zeit vom 26.02.1996 bis 19.03.1996 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.1996 auf der Grundlage des Planentwerfes vom 16.11.1995 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 11.05.1996 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.1995 bis 24.03.1995 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.11.1995 den Bebauungsplan vom 07.09.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleich dem Datum gebilligt.

Aschaffenburg, 18.12.1995

STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Ausrichtung des Planentwerfes vom 16.11.1995 in der Zeit vom 26.02.1996 bis 19.03.1996 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.1996 auf der Grundlage des Planentwerfes vom 16.11.1995 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 11.05.1996 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.1995 bis 24.03.1995 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.11.1995 den Bebauungsplan vom 07.09.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleich dem Datum gebilligt.

Aschaffenburg, 18.12.1995

STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Brombeergraben" zwischen westlicher und nördlicher Geltungsbereichsgrenze, Weg zum Kreuz und Brombeergraben (Nr. 25/9)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brombeergraben" ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 19.02.1990 beschlossen, den Bebauungsplan "Brombeergraben zwischen westlicher und nördlicher Geltungsbereichsgrenze, Weg zum Kreuz und Brombeergraben (Nr. 25/9) aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist somit aus diesem entwickelt. Eine städtebauliche Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat schon am 17.03.1980 den Beschluß gefaßt, für das weit größere Gebiet um den Sützgraben, das auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weitgehend umfaßt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Rücksichten auf die Belange des Naturschutzes haben jedoch bei der Setzung der Prioritäten für die Baugebietsausweisung dazu geführt, daß dieses Gebiet bisher nicht vorrangig weiterentwickelt wurde. Aufgrund der Anregung einiger Grundeigentümer westlich der verlängerten Straße "Zum Kreuz", zu prüfen, ob dieser Teilbereich vorrangig vor dem übrigen Baugebiet entwickelt werden könne, wurde eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt, die folgende Ergebnisse gezeitigt hat:

- A. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Form, Größe und Eigentumsverhältnissen als unabhängig von den Grundstücken östlich der verlängerten Straße "Zum Kreuz" anzusehen und bilden ein sinnvolles Umlegungsgebiet.
- B. Der untere Hangbereich des Baugebietes kann nur zum Brombeergraben hin über das Grundstück Fl.Nr. 10218/1 entwässert werden, welches bereits durch den Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig, nordöstlicher Teil" als Bauland ausgewiesen und erschlossen ist. Bei dieser Baulandausweisung durch die damals selbständige Gemeinde Obernau ist jedoch dem Erfordernis einer Entwässerung des anschließend auszuweisenden Baugebietes über das Grundstück Fl.Nr. 10218/1, nicht Rechnung getragen worden. Es bedarf hier dringend einer Änderung der planungsrechtlichen Lage zur Sicherung der Erschließung des nördlich anschließenden Baugebietes. Dies soll durch das Einbeziehen des Grundstückes Fl.Nr. 10248/1 in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes erzielt werden, wobei die Kanalltrasse durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

- C. Das Grundstück Fl.Nr. 10200 ist mit zwei Wohnhäusern bebaut (Friedenstraße 22 und Friedenstraße 22 a). Beide sind von der Friedenstraße aus erschlossen, sie liegen jedoch hintereinander. Der Eigentümer möchte das Grundstück teilen und wünscht eine getrennte Erschließung des rückwärtigen Grundstückes im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes. Eine solche Erschließung ist möglich.

Aufgrund der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchung wird es als sinnvoll erachtet, im Vorgriff auf die Entwicklung des Baugebietes um den Sützgraben das Teilgebiet westlich der verlängerten Straße Zum Kreuz baureif zu machen, um auf diese Weise Bauland für freistehende Einzel- und Doppelhäuser bereitstellen zu können.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

3.1 Größe:	ca.	1,68 ha
davon bereits heute als Bauland ausgewiesen:	ca.	0,45 ha
neues Bauland:	ca.	1,23 ha

3.2 Lage und Beschaffenheit

Die mittlere Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs beträgt:

Kirche	ca.	900 m
Schule und Kindergarten	ca.	600 m
Kinderspielplatz	ca.	300 m
Lebensmittelgeschäft	ca.	900 m
Bank	ca.	900 m
Postamt	ca.	1000 m
Apotheke	ca.	1200 m
Stadtzentrum	ca.	6,5 km

Das Bebauungsplangebiet liegt am Übergang der westlichen Ausläufer der Spessartberge in das Maintal an einem im Mittel mit ca. 15 % Gefälle von Nordost nach Südwest geneigten Hang. Im Südwesten schließt das Gebiet an bereits bebautes Hanggelände an. Den südöstlichen Abschluß bildet der Brombeergraben, ein historischer Hohlweg, der heute als Straße und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fußweg ausgebaut ist. Die nordöstliche Grenze bildet der Feldweg "Zum Kreuz". Im Nordwesten grenzt das Plangebiet außerdem an die Schutzzone des Naturpark Spessart an.

Das Plangebiet war bis ins späte 19. Jahrhundert als Weinberg genutzt. Derzeit ist es mit vereinzelt Obstbäumen und Hecken bestanden. Mit Ausnahme der gärtnerisch genutzten, eingezäunten Hausumgriffsflächen besteht das Plangebiet aus mageren Trockenwiesen.

4. Planungskonzept

Das Gebiet soll über eine Verlängerung der Straße "Zum Kreuz" und einem von dieser abzweigenden Stichweg erschlossen werden. Die Fußwegerschließung im Brombeergraben besteht bereits. Die verlängerte Straße "Zum Kreuz" und der ca. 140 m lange Stichweg enden in einem Wendehammer, auf dem auch Lastwagen und Müllfahrzeuge wenden können. Mit einer Breite von 5 m bzw. 5,50 m und einem Ausbau als Mischflächen ohne Gehsteige sind beide Erschließungsstraßen für das Begegnen eines Lastwagens mit einem Pkw noch ausreichend dimensioniert.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" fest. Die Geschößzahl ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Ausnutzungsziffern sind mit Rücksicht auf die Ortsrandlage niedriger als nach BauNVO maximal zulässig festgesetzt. Im Biotop AB 170 und auf dem umgebenden Gelände wurden aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes die Ausnutzungsziffern nochmals auf 0,4 und 0,25 gesenkt. Auf Grundstücken, die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Pfarrwingert-Ödlig, nordwestlicher Teil" liegen, wurden die Ausnutzungsziffern beibehalten.

Durch die Einschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 soll die Bebauung weniger dicht und naturverträglicher gestaltet werden, insbesondere auch wegen des mit vielen Wohnungen verbundenen Flächenbedarfes für Garagen und Stellplätze. Die Begrenzung der berg- und talseitigen Traufhöhe auf 3,5 bzw. 5,5, die Festsetzung der max. Dachneigung auf 30° und der Ausschluß von Gauben soll eine gute Einfügung des Baugebietes an dieser exponierten Stelle ins Landschaftsbild gewährleisten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung der Versorgungsleitungen des Kabel-, Strom-, Gas- und Wassernetzes wird beim Bau der Erschließungsstraße erfolgen. Die Entwässerungskanäle für das Baugebiet sollen zum einen am Kanal im Brombeergraben und zum anderen am Kanal in der Straße "Zum Kreuz" angeschlossen werden. Fester Bestandteil im System der Erschließung ist auch eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Aschaffenburg auf dem Grundstück Fl.Nr. 10218/1, die das Verlegen eines Kanals und damit die Entwässerung des Stichweges sichert.

5. Grünordnung

Eine öffentliche Grünfläche ist entlang des Fußweges im Bereich der Böschung vorgesehen. Die Grünfläche soll so bepflanzt werden, daß sich ein Biotop entwickeln kann. Im Plangebiet liegen Teile der Biotope AB 170 und AB 171 der Stadtbiotopkartierung Aschaffenburg.

Die Biotopflächen liegen völlig im Bereich von künftigen privaten Baugrundstücken. Die meisten hochstämmigen Gehölze in den Biotopen sind als 'zu erhalten' festgesetzt, was durch die Baugrenzen und durch niedrige Ausnutzungsziffern erleichtert wird. Dennoch unvermeidliche Beeinträchtigungen der Biotope werden durch die öffentliche Grünfläche im Bereich des Brombeergrabens und durch die als Grünfläche festgesetzten Böschungsfläche an der verlängerten Straße "Zum Kreuz" zum Teil wieder ausgeglichen.

6. Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt in einem Bereich, über den eine Kaltluftströmung zu den darunterliegenden Baugebieten abfließt. Die Gebäude wurden so angeordnet, daß diese Kaltluftströmung nicht verhindert wird. Um die Luftqualität zu erhalten, wurden die Abgaswerte der Heizungsanlagen begrenzt.

Bezüglich des Schallschutzes sind keine Pegelüberschreitungen zu erwarten. Vorsorglich wurde jedoch festgesetzt, daß auch die ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 einzuhalten sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß die Schlafräume nach Nordosten hin angeordnet werden sollen.

7. Statistische Werte

Gesamtes Plangebiet:	1,68 ha
bestehende Bauflächen:	<u>0,45 ha</u>
neues Bruttorohbauland:	1,23 ha
Straßen- und Wegeflächen:	0,25 ha
Grünflächen:	<u>0,02 ha</u>
Nettobauland:	0,96 ha
Zahl der bestehenden Wohnungen:	ca. 4
Zahl der künftigen Wohnungen:	ca. 30
Einwohnerzahl = Zahl der Wohnungen x 3 Einwohner pro Wohnung	
derzeitige Einwohnerzahl:	ca. 12
künftige Einwohnerzahl:	ca. 90
Nettowohndichte = Einwohner pro Hektar Nettobauland und bereits bebaute Fläche:	ca. 90

7. Einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes zu fördern, wurden hinsichtlich der Dachform, der Firstrichtung, der Einfriedigungen, Garagen und Vorgärten Festsetzungen auf der Grundlage von BauGB und BayBO getroffen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sind bei ihrem heutigen Zuschnitt nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechend bebaubar. Es müssen von den Grundeigentümern Flächen für den Straßenbau und die Grünflächen bereitgestellt werden. Daher ist ein Baulandumlegungsverfahren notwendig.

9. Sozialplan

Auf die Ausarbeitung eines Sozialplanes kann verzichtet werden, da sich die Planung nicht nachteilig auf die Lebensumstände der im Geltungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt.

10. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung

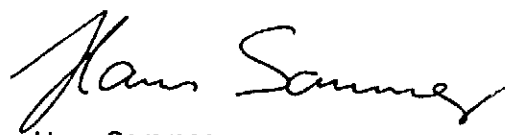
Straßen und Wege	245.000
Abwasserkanal	350.000
Straßenbeleuchtung	15.900
Stromversorgung	27.200
Wasserversorgung	75.000
Gasversorgung	<u>60.000</u>
Kosten insgesamt:	773.100

Die Finanzmittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Aschaffenburg, 07.09.1995
Stadtplanungsamt
i. A.


Käßler

Aufgestellt:


Hans Sommer