

Geändert durch BPI 25/04, in Kraft getreten am 29.12.1995

Geändert durch BPI 26/03, in Kraft getreten am 19.10.1990

Geändert durch BPI 25/06, in Kraft getreten am 31.10.1997

Festsetzungen durch Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1,4 und 6 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Höchstzahl der Wohnungen pro Baugrundstück

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Staatsstraße 2309 neu
- Bahnanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straße mit Begrenzungslinie und Bordsteinkante
- Befahrbarer Wohnweg als Mischfläche ohne Gehsteige

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall)
- anzupflanzende Sträucher, z. B. Schlehe, Weißdorn, Haselnuß

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- bestehende und geplante Abwasserkanäle mit Schächten
- Geltungsbereichsgrenzen anderer Bebauungspläne
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Aufschüttung zur Herstellung des Lärmschutzwalles
- Abgrabung zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers

- Stützmauern auf öffentlichen Verkehrsflächen/Lärmschutzwälle
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Gestaltung der baulichen Anlagen

- zwingender Grenzsanbau bei Wohnhäusern
- zwingender Grenzsanbau bei Garagen
- Firstrichtung. Bei Einzelhäusern: Richtung des Hauptfirstes
- SD Dachform: Satteldach
- WD Dachform: Walmdach
- 35-40° Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze.
- 40° Dachneigung als zwingende Festsetzung
- Maßangaben in Meter
- Kurvenradius in Meter
- Unterschreitung der nach Art. 6 und 7 BayBO erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche

Hinweise

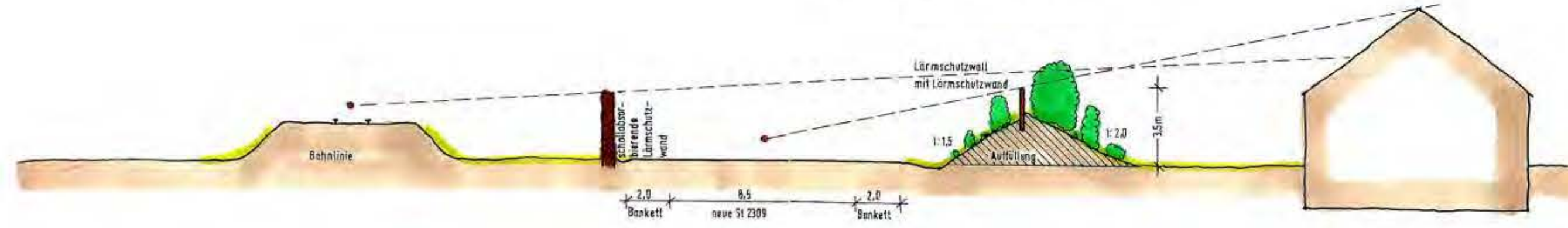
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- zu beseitigende Gebäude
- Zufahrt/Eingang/Fließrichtung
- Flurstücksnummer

Festsetzungen durch Text

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen dürfen straßenseitig nicht höher als 1,0 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,30 m sein. Entlang der St 2309 sind die Grundstücke torlos einzufriedigen.
- Nebenanlagen**
Ist für ein Baugrundstück Doppelhausbebauung festgesetzt, so sind Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der Bayer. Bauordnung (BayBO) sind, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Dachaufbauten und Gauben**
Dachaufbauten und Gauben sind nur bei Einzelhäusern ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Sie müssen von den Ortsgängen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen nicht länger sein als 2/3 der Firstlänge.
- Garagen**
Garagen dürfen nicht länger als 8 m sein. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Garagentürchen sind nur als Flachdächer oder Satteldächer in der gleichen Firstrichtung und Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses, im Bereich der Planstraße "B" jedoch nur mit 40° Dachneigung zulässig. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in vorderer Flucht und Dachneigung einander anzugleichen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Bei Einzelhaus-Grundstücken: 400 qm
Bei Doppelhaus-Grundstücken: 270 qm
- Schichtenwasser und Grundwasser**
Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- Bodenfunde**
Bei Bodenfinden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten ist der zuständige Vertrauensmann beim städt. Museum zu benachrichtigen.
- Grünordnung**
Die freie Grundstücksfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Grundstück ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 60% der Vorgartenfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Die Garagentürchen sollen nicht flächenhaft befestigt, sondern in Form von Fahrstreifen hergestellt werden.
- Lärmschutz**
Bei Gebäuden, die einen Abstand von 30 m zur Achse der neuen Staatsstraße unterschreiten, sind die Schlafräume nach Osten hin anzuordnen.

Geländeschnitt 1:200



Aufgrund § 2 Abs. 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 31 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.1986 (GVBl. S. 214) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 586) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 08.01.1990
STADT ASCHAFFENBURG
.....
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 01.02.1988 die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20./21.01.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.1988 hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 23.01.1989 bis 13.02.1989 stattgefunden.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.04.1989 die Änderung des Bebauungsplanes in seinem gesamten Geltungsbereich beschlossen. Dies wurde am 29./30.09.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.04.1989 wurde mit der Begründung gleichen Datums gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.1989 mit 10.11.1989 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt.

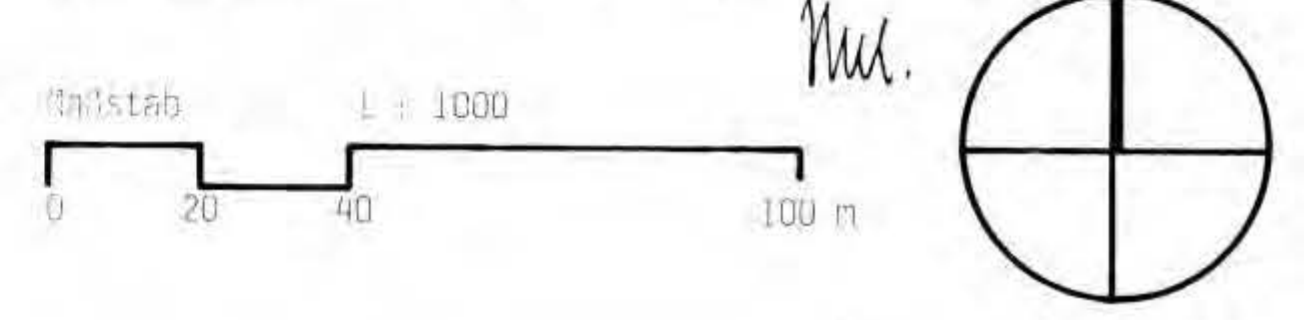
Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.12.1989 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.1989 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gleichen Datums hierzu gebilligt.

Aschaffenburg, 08.01.1990
STADT ASCHAFFENBURG
.....
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken
Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom
Nr.
eine / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den
Regierung von Unterfranken
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12. und 14.04.1990 .. 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 § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 02.05.1990
STADT ASCHAFFENBURG
.....
Oberbürgermeister



Stadt Aschaffenburg

Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Fußweg (künftige Fl.-Nr. 6666/10), östlicher Geltungsbereichsgrenze, südlicher Grenze des Flurstücks Nr. 7008, westlicher Geltungsbereichsgrenze, südlicher Grenze des Flurstückes Nr. 7078 und der Bahnlinie Aschaffenburg-Mittenberg im Stadtteil Obernau (Nr. 25/7)

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 - so-sch

B E G R Ü N D U N G

für die Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Fußweg (künftig Flst.-Nr. 6666/10), östlicher Geltungsbereichsgrenze, südlicher Grenze des Flst.-Nr. 7008, westlicher Geltungsbereichsgrenze, südlicher Grenze des Flurstücks-Nr. 7078 und der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg im Stadtteil Obernau (Nr. 25/7)

Auf der Grundlage des genannten Bebauungsplanes hat die Verwaltung einen Umlegungsvorschlag ausgearbeitet. Die Erörterung dieses Umlegungsvorschlages mit den am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümern hat ergeben, daß auf den westlich der Planstraße A geplanten ca. 25 m langen und 4 m breiten Stichweg verzichtet werden kann, da der betreffende Grundstückseigentümer die Zufahrt zu seinem Grundstück auf eigenem Gelände selbst erstellen will.

Der Änderungsvorschlag beinhaltet weiterhin eine weitgehende Öffnung der Baugrenzen im Bereich westlich der neu geplanten Erschließungsstraße A und die Aufhebung der Festsetzung "Einzelhäuser" sowie der Festsetzung der Firstrichtung in diesem Bereich. Mit der Lockerung der genannten Festsetzungen soll vor allem eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes Nr. 7064 nach Wegfall des Stichweges gewährleistet werden.

Im übrigen Geltungsbereich wurde mit Ausnahme der bereits bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück auf 2 festgesetzt.

An den Grundstücken, die nördlich an die Savignystraße angrenzen, wurden die Baugrenzen an die Grundstücksgrenzen angeglichen, wie sie aus der Abmarkung hervorgegangen sind.

Die Planstraße B wurde von 6 m auf 6,50 m verbreitert, da die Straße relativ dicht bebaut werden kann.

Aschaffenburg, 10.04.1989

Aufgestellt: