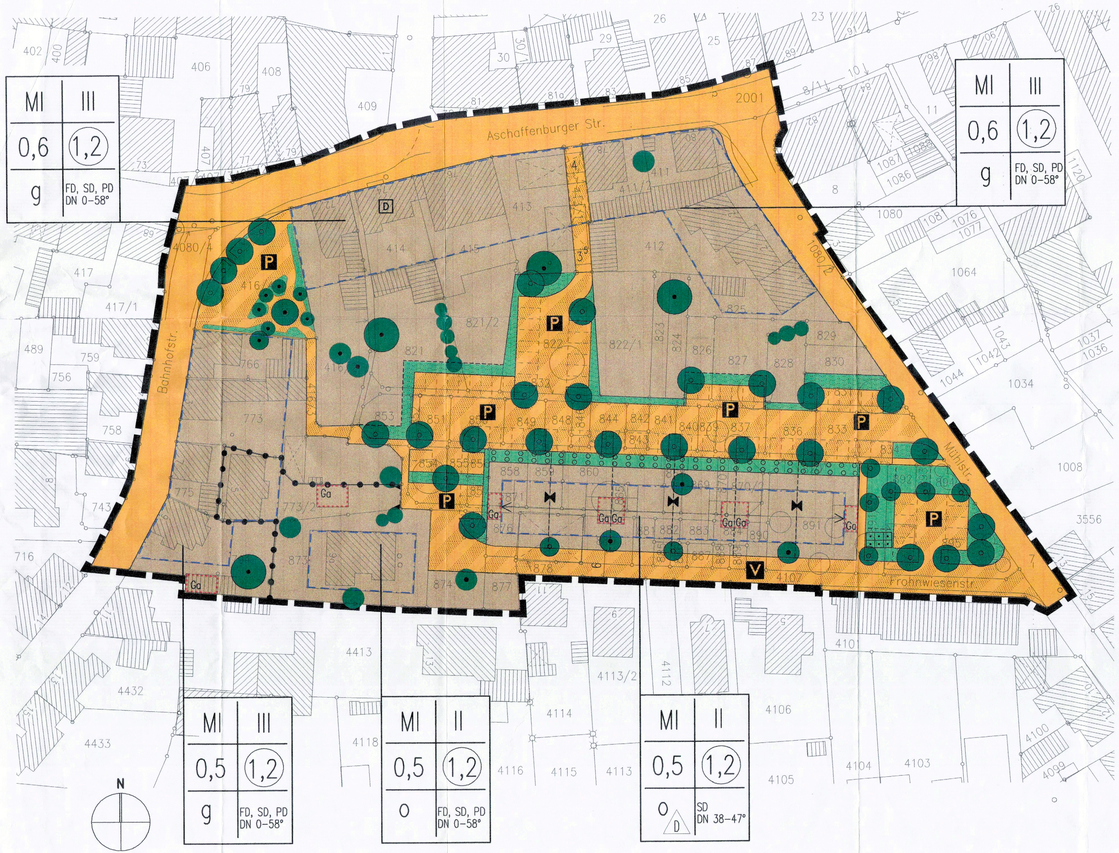
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "B 26 – zwischen Mühlstraße und Bahnhofstraße"



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132–1–I, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.07 (GVBl S. 588)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10. 2007 (BGBl. I S. 2470)
6. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
8. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2, BayRS 791–1–UG).
9. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020–1–1–I)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. 10.2007 (BGBl. I S. 2470)

FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO), z.B. III (Höchstgrenze drei Vollgeschosse)

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) z.B. 0,6

(1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) z.B. 1,2

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

Baugrenzen (§ 23 (1,3) BauNVO)
Innerhalb der Baugrenzen können Gebäude errichtet werden.

überbaubare Zufahrt, lichte Höhe mid. 3,50 m

O — offene Bauweise (§ 22 (1, 2) BauNVO)

g — geschlossene Bauweise (§ 22 (1, 3) BauNVO)

D — nur Doppelhäuser zulässig

Grenzbebauung zwingend

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Bei der Realisierung ist möglichst eine wasserdurchlässige Ausbauart zu wählen.

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereich

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

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 (25 a) BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25b) BauGB)

bestehende Bäume

Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 (4 und 22) BauGB)

Ga — Garagen

5 — Breite in m (Straßen- und Wegbreiten, Abstand der Baugrenzen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

Bestehendes Wohngebäude

Bestehendes Nebengebäude

Vorgeschlagene Baukörper

Abzubrechende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

822/1 — Flurstücksnummer

Nutzungsschlüssel:

MI	III
GRZ 0,6	GFZ (1,2)
g	FD, SD, PD DN 0–58°

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und –neigung FD = Flachdach SD = Satteldach PD = Pultdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 Abs 1–4 BayBO)

Gestaltung der Wohngebäude

Die Wand- und Traufhöhen sowie die Dachneigungen sind untereinander anzupassen. Die Ausführung der Bedachung ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Für die einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser ist der Bauantrag des jeweils ersten Doppelhauses maßgebend. Für die Anbauenden gilt: Gleiche Traufhöhe und gleiche Dachneigung.

Dachgestaltung der Wohngebäude

Dachart
Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Firstrichtung, bei Doppelhäusern: Richtung des Hauptfirstes ist bindend vorgegeben.

Dachneigung
Die Dachneigungen der Wohngebäude sind auf 0° –58° festgelegt.

Dachaufbauten: max. 0,50 m

Dachaufbhöhe
Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von max. 0,50 m errichtet werden.

Dachgauben
Dachgauben sind zulässig. Sie müssen von beiden Ortgängen einen Mindestabstand vom 1,50 m einhalten und dürfen in ihrer Summe nicht länger als 1/3 der Firstlänge sein. Gaubenbänder sind nicht zulässig.

Dachüberstand
Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht mehr als 0,5 m und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht mehr als 0,5 m betragen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Garagen, Carports oder Stellplätze nachzuweisen und herzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den Flächen für Garagen zulässig. Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen (Satteldach, Pult- oder Flachdach) oder als Flachdach auszuführen. Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 10 qm zulässig (z.B. Lauben, Gartenhütten etc.).

4. Immissionsschutz

Im Mischgebiet sind die Immissionswerte tags auf 60 dB(A) und nachts auf 50/45 dB(A) festgesetzt (nach DIN 18005 (Teil 1) empfohlene Orientierungswerte). Diese Werte werden im Planungsgebiet überschritten.
Um die Immissionsbelastung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, werden verschiedene Maßnahmen festgelegt. Schlaf- und Aufenthaltsräume sollen bis auf Ausnahmen auf der lärmabgewandten Seite im Grundriss angeordnet werden.
Baukonstruktive Maßnahmen senken den Schallpegel und sind anzuwenden. In dem vorbelasteten Wohngebiet müssen die Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 (Schalldämmputz, Schallschutzfenster etc.) ausgeführt und mit dem Bauantrag nachgewiesen werden. Die Außenbauteile von Wohnungen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 40 dB(A), die Fenster je nach Anteil Fensterfläche von 30–32 dB(A), das entspricht der Schutzklasse SSK 3, haben.
Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, müssen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. In Schlafräumen müssen Lüftungsanlagen in schalldämmender Ausführung eingebaut werden.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 BayBO. In den Fällen, in denen die Abstandsflächen aufgrund festgelegter Baugrenzen rechnerisch nicht einzuhalten sind, sind verkürzte Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zulässig. Eine Grenzbebauung durch Garagengebäude ist zulässig.

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

2.Pflanzgebot und Pflanzerhaltung:

Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Auf den Grundstücken ist je 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

3. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächengestaltung, KFZ–Stellplätzen, etc. beizufügen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4. Pflanzauswahl:

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der zulässige Nadelholzanteil beträgt höchstens 15%. Laubhölzer sind zu bevorzugen.
Baumarten: Hochstammgehölze, Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss), Spitz–, Berg– oder Feldahorn, Kastanie, Rot– oder Hainbuche, Vogelkirsche, Trauben– oder Stieleiche, Sommer– oder Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche, Erle, Kugelakazie, Kugelahorn.
Sträucher: Hasel, Hartriegel, Liguster, Holunder, Salweide, Weiß–, Kreuz– oder Schlehdorn, Heckenkirsche, Faulbaum, Hunds– oder Kriechrose, Wolliger Schneeball, Brom–, Him– oder Stachelbeere.

Kletterpflanzen: selbstklimmender Efeu, Geißblatt, Wilder Wein, selbstklimmender Wilder Wein, Glyzinie, Kletterhortensie, Waldrebe.

5. Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)

Der bei den Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 zu lagern und wiederzuverwenden.

6. Regenwassernutzung

Das Regenwasser kann auf den privaten Grundstücken aufgefangen und gesammelt werden. Die Speicherung von aufgefangenem Regenwasser wird empfohlen. Pro 100 qm Dachfläche sind 4 cbm Regenwasserspeicher unterirdisch vorzusehen. Anfallendes gesammeltes Oberflächenwasser kann im Mischgebiet unter der einschlägigen Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) im Untergrund versickert werden.

6. Stellplätze / Zufahrten / Gehwege

Die PKW–Stellplätze, Zufahrten und Gehwege im Planungsgebiet sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Geschlossene Beton– oder Bitumenflächen, sofern sie nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden, sind unzulässig.

HINWEISE

Der Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Januar 2003 erstellt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 11. November 1976 werden durch die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der Sitzung vom 24.11.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 09.02.2007 in der Zeit vom 02.03.2007 bis 05.04.2007 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 09.02.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.03.2007 bis 05.04.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 11.05.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2007 bis 27.07.2007 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 28.09.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2007 bis einschließlich 16.11.2007 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Goldbach vom 14.12.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2007 als Satzung beschlossen.

Goldbach, den 28. Feb. 2008

Markt Goldbach
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Goldbach, den 06. März 2008

Markt Goldbach
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 06.03.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Goldbach, den 07. März 2008

Markt Goldbach
Erster Bürgermeister

MARKT GOLDBACH

Bebauungsplanänderung "B 26 – zw. Mühlstr. und Bahnhofstr."

1. Änderung

Ausfertigung:

Plan– Gr.:	450 x 1160 mm	Projekt– Nr.:	GOL BP 07
Datum:	28.09.2007 redaktionell geändert: 21.02.08	Maßstab:	1 : 500
Bearbeitung:	rg/sb	Plan– Nr.:	1.0.2b

Büro Gebhardt – Architektur und Städtebau
Prof.Dipl.–Ing. R.Gebhardt
Aschaffenburger Straße 70, 63801 Kleinostheim
Telefon: 06027/5888 – – Telefax: 06027/5932