

MARKT GOLDBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BOBENHÄUSER - NINGESBERG -
HILPERNSTEIN

ZUSAMMENFASSUNG UND ÜBERARBEITUNG
Verfahren nach § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZ 90
Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der
gemäß § 10 BauGB erlassenen Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

----- Grenz des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNVO
NUTZUNGSSCHABLONE

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Bauweise. Includes symbols for WA and GRZ 0.4 GFZ 1.2.

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0.4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und 20 BauNVO

GFZ 1.2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

HSD 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höherversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 46°. Wandhöhe: Bergseite bis 5,00 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

HSH 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe: Bergseite bis 8,00 m über Gelände, Talseite bis 10,00 m über Gelände.

HSH 2 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 8,50 m über Gelände.

IHD Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

NEBENANLAGEN Nach § 14 der BauNVO (BauNVO), Abs. 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugabebereiche zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugabebereich gelegenen Grundstücke oder des Baugabebereiches selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

STELLPLATZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGE Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugraue
GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLATZE
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugabebereiche zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
4. Abstand von der Straßengrenzungslinie:
Garagen mind. 3,00 m,
Carports mind. 3,00 m, Tore und Außenwände sind nicht zulässig.
5. Doppelgarage sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.
6. Ausnahmeregelung: Für die talseitige der Straße liegende Bauzeile
Wandhöhe bis 6,0 m je nach Gelände.
7. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.
8. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 175 m² nachzuweisen.

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBARD Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Parkflächen
Fußwege
Straßengrenzungslinie

GRÜNPLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung - BayVerf - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, 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 Markt Goldbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Markt Goldbach hat in der Sitzung vom 13.04.2018 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Behördenbeteiligung als Screening-Verfahren zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.10.2018 hat in der Zeit vom 22.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.10.2018 hat in der Zeit vom 20.12.2018 bis 10.01.2019 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 04.03.2019 und in der Fassung vom 12.04.2019 in der Zeit vom 29.04.2019 bis 20.05.2019 öffentlich ausgestellt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 04.03.2019 und in der Fassung vom 12.04.2019 in der Zeit vom 29.04.2019 bis 20.05.2019 öffentlich ausgestellt.
- 6. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.06.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.04.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Markt Goldbach, den

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Markt Goldbach, den

1. Bürgermeister

Aschaffenburg, 12.10.2018, 12.04.2019

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Beblatt 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45 dB; bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitzonen, der höhere auf Verkehrsärm bezogen.

BODENFUND-DENMALSSCHUTZ Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

FREIPLÄNCEGESTALTUNGSPLAN Den Bauravorgen ist ein Freipläncegestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen-, u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze,...

SCHICHTEN- UND HANDDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) ist zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

REGENERATIVE ENERGIEN Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

STELLPLATZBEDARF Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung. Auszug der Satzung: (1) Zwei Stellplätze je Wohneinheit, bis 40 m² Wohnfläche ein Stellplatz.

ZWEITER RETTUNGSWEG Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über die Drehleiter, wenn die erforderlichen Zufahrten mit Aufstellflächen vorhanden sind oder baulich über weitere Treppen.

DIN - NORMEN Die DIN - Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Planen und Bauen des Marktes Goldbach, Sachsenhausen 19, 63773 Goldbach während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Notop nach bayerischer Blotkartierung Nummer 6021-70-05 und 6021-70-06

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayVO

ARTENSCHUTZ Maßnahmen zur Vermeidung 1. Vor Baumaßnahmen oder einem Gebäudeabbruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Säugelieren (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tieren zu treffen. 2. Höhenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten. 3. Baumfällung / Gehölzrückbau Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrückbau nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusetzen.

FREIPLÄNCEGESTALTUNG Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunempfindlich zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzten.

HAUSBAUM Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbäum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen): Faldahorn (Acer platanoide), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Esskastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum): Faldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Prunus padalis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER: Hartfriege (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenhainbuche (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Ligaweid (Salix caprea), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN: Efeu (Hedera helix), Kletterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia - Engelmanni), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 10 % zu beschränken.

SONSTIGE PFLANZEN Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG Die Abstandsflächenentfernungen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Ausnahmen bei Erhöhung der Dachneigung: Die durch den Bauabstand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,00 m vorhanden sind.

DACHFORMEN Für die festgesetzten Dachformen gilt: 1. Satteldach (SD) und höherversetztes Pultdach (PD) mit einer Neigung von 35° bis 46°. 2. Bei höherversetzten Pultdächern darf der Fall der Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten. 2. Flachdach (FD) mit einer Neigung von maximal 7°.

DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Die Verwendung von spiegelfarbenen oder stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 35°. 2. Bei Schräggauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°. 3. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Trauffläge. Bei Entlichung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauffläge. 4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m. 5. Gaubendächer und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Firsthöhe muss mind. 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen. 2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen. 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

EINFRIEDUNGEN Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

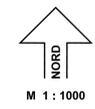
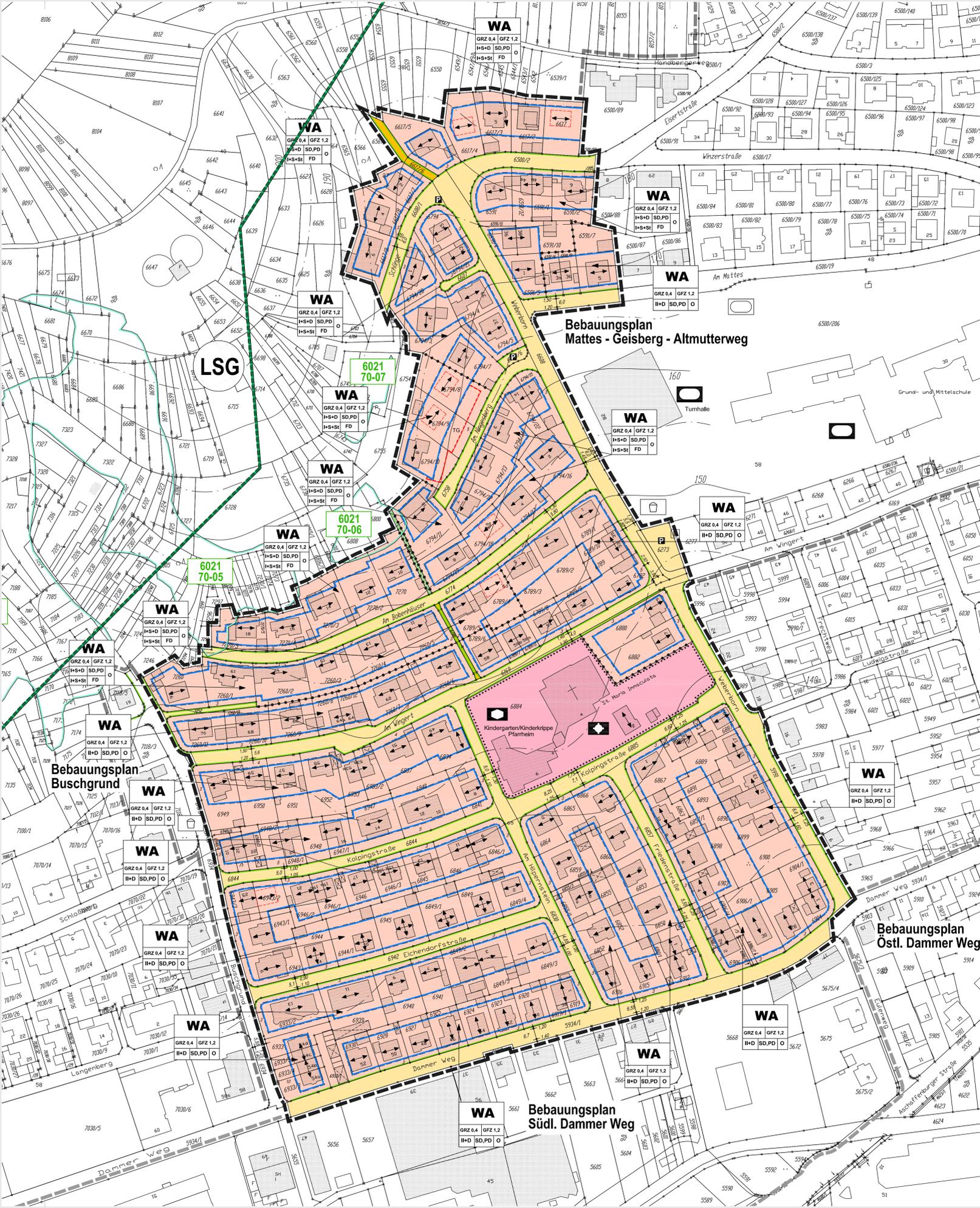
MOBILFUNKANLAGEN Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild des Baugabebereiches zu erhalten.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 6 BauGB
Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet



M 1 : 1000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Bebauungsplan
Mattes - Geisberg - Altmutterweg

Bebauungsplan
Buschgrund

Bebauungsplan
Östl. Dammer Weg

Bebauungsplan
Südl. Dammer Weg