

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Keltereiviertel"

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)
- . Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.Ž011 (BGBI. Í S. 1509)
- 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gèsetzes vom 24.07.2015 (GVBI S. 296) 5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
- 6. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBI. I S. 1474)
- . Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBÍ. I S. 2258)
- 8. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI S. 82), geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI. Š. 372)
- 9. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 GVBI S. 796, BayRS 2020—1—1—I), zúletzt geändert durchArt. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016
- 10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. IS. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBI. IS. 2749) 11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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



Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbe betriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen für zentrale Einrichtungen

Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO in Ausnahmen zugelassenen Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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

'ahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO). .B. III (Höchstgrenze drei Vollgeschossè. Das dritte Vollgéschoss muss ein Dach—

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

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

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

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

ebäude müssen auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

abweichende geschlossene Bauweise (§ 22 (1, 4) BauNVO) (siehe Begründung Punkt 6.3.1)

Grenzbebauung zulässig

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Parkplatz / Parken

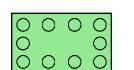
Fuß— und Radweg

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

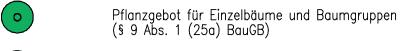
öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

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 (25a) BauGB)



Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Baumgruppen

bestehende Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Hochwassergrenze, Überschwemmungslinie HQ 100

Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Überschwemmungsgebiet des Goldbaches (siehe auch Hochwasserabflussnachweis im Anhabna der Begründung)

Sonstige Planzeichen

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

empfolene Lage der Garagen empfolene Lage der Stellplätze

Breite in m (Straßen- und Wegbreiten) Firstrichtung der Gebäude zwingend

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bestehendes Wohngebäude

Bestehendes Nebengebäude

Vorgeschlagene Baukörper

Abzubrechende Gebäude • Bestehende Grundstücksgrenze

---- möglich neue Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer Bachverrohrung Goldbach

Bauweise

Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

> Dachform und -neigung SD = Satteldach WD = Walmdach | KWD = Krüppelwalmdach MD = Mansarddach FH= Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN B-PLAN

. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 8 BayBO) Die Vorgaben der Gestaltungssatzung des Marktes Goldbach in ihrer jeweils gültigen Fassung müssen berücksichtigt werden.

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 Dacheindeckung sind ortstypische Materialien in Rotfärbung zu verwenden (siehe auch Gestaltungssatzung).

Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zulässia.

Dachneigung Die Dachneigung der Wohngebäude ist auf 38° — 48° festgelegt.

Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m. Bezugspunkt ist die am Bauort vorhandene Hochwasserlinie HQ 100, von der aus die max. zulässigen Firsthöhe hinzugerechnet wird.

Ein Kniestock ist in der Regel nicht zulässig. Dachgeschosse dürfen nur in Ausnahmen mit einer Dachfußhöhe von max. 0,50 m errichtet werden.

Dachüberstände sind gering zu halten. Der Ortgang sollte max. eine Balkenbreite, die Traufe max. drei

Dachgauben sind zulässig. Sie müssen von beiden Ortgängen einen Mindestabstand vom 1,50 m einhalten. Sie sind in ortstypischer Form als Schlepp—, Giebel— oder abgewalmte Gaube auszuführen. Die Länge der Gauben darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite darf max. 50% der Wandlänge des Gebäudes betragen.

2. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Tiefgaragen, Garagen, Carports oder Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen können in Ausnahmefällen auf die Grenze gebaut werden. Dachform Garagen/Carports: dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach zwischen 0° -7° . Es wird empfohlen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen. Herstellung und Anzahl der Stellplätze erfolgt nach Stellplatzsatzung des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung.

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.).

Im Planungsgebiet wird eine abweichende geschlossene Bauweise festgesetzt, eine Grenzbebauung ist zulässig. Sofern keine Grenzbebauung zulässig ist oder Abstandsflächen vermaßt sind, gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO mit einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Wenn Scheunen oder Rückgebäude umgenutzt werden, ist eine Grenzbebauung auf drei Seiten möglich, maßgebend ist der Bestand oder das abgebrochenen Gebäude.

Eine Grenzbebauung durch Garagengebäude ist zulässig. Wenn die Abstandsflächen zum Straßenraum die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, ist eine Reduzierung der Abstandsflächen zulässig, um die räumliche Fassung der Straßenräume zu erhalten Die Brandschutzbestimmungen sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sind einzuhalten.

5. Immissionsschutz

4. Abstandsflächen

Das Plangebiet wird als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Im WB sind die Immissionswerte tags auf 60 dB(A) und nachts auf 45/40 dB(A) festgesetzt (nach DIN 18005 die Orientierungswerte einhalten, um eine übermäßige Störung der Wohnnutzung zu verhindern. Um störenden Lärm durch Besucher von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schankund Speisewirtschaften (z.B. An- und Abfahrten) zu beschränken, sind nur innerortsrelevante Betriebe zugelassen. Um die Orientierungswerte einhalten zu können bzw. durch die Planung keine zusätzlichen Emissionsquellen zu schaffen, werden Vergnügungsstätten, bei denen vermehrt Verkehrslärm in den Abend und Nachtstunden anfällt nicht zugelassen.

6. Hochwasserschutz

Der vom Büro Jung 2013 ermittelte Überschwemmungsbereich HQ100 des Goldbaches wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Mit den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis zu führen, dass sich das beantragte Vorhaben nicht nachteilig auf den Hochwasserabfluss auswirkt. Um bei ablaufendem Hochwasser einen zuverlässigen Objektschutz zu gewährleisten, ist bei der Anordnung von Gebäudeöffnungen im Überschwemmungsgebiet zusätzlich ein Sicherheitsfreibordmaß von 50,00 cm über HQ 100 zu berücksichtigen, d. h. Oberkante Fußboden Erdgeschoss = 50,00 cm über HQ 100.

Die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sowie die Standards eines Passivhauses

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Dez.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

sind im Planungsgebiet anzustreben.

1. Freiflächengestaltung:

Entsprechend Art. 7 Abs. 1 BayBO sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen ausgeführt und gärtnerisch angelegt werden. Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Hofflächen sollten sich in der Oberflächengestaltung an diesem Grundsatz orientieren. Als Materialien denkbar sind Natursteinpflaster, Pflaster mit breiten begrünten Fugen, offenporiges Ökopflaster, wassergebundene Decke und Schotterrasen. Vollständige Versiegelungen der Hofflächen sind zu vermeiden. Private Freiflächen sollten aus ökologischer und gestalterischer Sicht mit einheimischen Gewächsen begrünt werden (siehe auch § 7 Freiflächen, Begrünung der Gestaltungssatzung).

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 200 am Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Der Baumbestand im Straßenraum der Aschaffenburger Straße ist zu erhalten und zu pflegen.

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 Nadelholz—

anteil 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, Hecken kirsche, 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. Artenschutz:

Zum Artenschutzrecht (§§ 44 und 45 BNatschG) sind folgende Anregungen zu veranlassen: 1. Eventuell erforderliche Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). 2. Bei den zum Abriss anstehenden Gebäuden (siehe Begründung Kapitel 5.1, Seite 7), wie z. B. die Nebengebäude der Kelterei sowie die Baukörper auf den Grundstücken Hauptstraße 11 und Sachsenhausen 22 wird darauf hingewiesen, dass diese vor dem Abriss auf das Vorkommen

Das Regenwasser kann auf den privaten Grundstücken aufgefangen und gesammelt werden. Die

geschützter Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen sind.

7. Regenwassernutzung

Speicherung von aufgefangenem Regenwasser wird empfohlen. Pro 100 am Dachflächen sollten 4 cbm Regenwasserspeicher unterirdisch vorgesehen werden. Anfallendes gesammeltes Oberflächenwasser kann im Planungsgebiet unter der einschlägigen Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 11.09.2008 im Untergrund versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist. Ausgenommen sind Flächen auf denen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelägert, abgelägert, abgefüllt oder umgeschlagen werden. Der Einbau und Anschluss von Regenwassernutzungsanlagen darf nur durch eine Fachfirma gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Das Gesundheitsamt ist gemäß § 13 Trink wasserverordnung über den Einbau vom Betreiber zu informieren.

8. Stellplätze

Die PKW-Stellplätze im Planungsgebiet sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen sind für PKW-Stellplätze unzulässig.

9. Einfriedigungen

Private Vorgärten und Hofflächen sind von öffentlichen Straßenräumen abzugrenzen. Zur Einfriedung können Mauern oder Holz— oder Eisengitterzäune in senkrechter Lattung bzw. senkrechten Stäben verwendet werden. Einfriedigungsmauern zum Straßenraum sind in Naturstein oder geputztem Mauerwerk ortsüblich auszuführen. Vorhandene Hofmauern und Torbögen sind zu erhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein (§ 5 Gestaltungssatzung).

VERFAHRENSVERMERKE

Ausgefertigt:
Goldbach, den

Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der Sitzung vom 08.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen. Nach einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde die Durchführung des sog. beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) am 08.05.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 23.05.2013 im Amtsblatt Nr. 21 bekannt gemacht.

Der Bebauungs— und Grünordnungsplan, i.d.F. vom 25.08.2016, wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 09.09.2016 mit Änderungen gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans i.d.F. vom 14.09.2016 wurde mit der Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2016 bis 27.10.2016 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungs— und Grünordnungsplans i.d.F. vom 14.09.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2016 bis 27.10.2016 beteiligt.

sitzung am 09.12.2016 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Der Entwurf des Bebauungs— und Grünordnungsplans i.d.F. vom 09.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis 19.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt und

Der Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf, i.d.F. vom 09.12.2016, wurde in der Marktgemeinderats-

die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Goldbach vom 10.02.2017 den Bebauungs-

und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2016 als Satzung be—

Erster Bürgermeister

Markt Goldbach

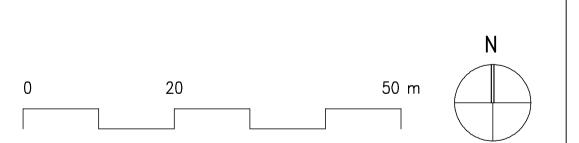
Erster Bürgermeister Thomas Krimm

Markt Goldbach

Markt Goldbach

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungs— und Grünordnungsplans wurde am 16.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Erster Bürgermeister



MARKT GOLDBACH Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Keltereiviertel"

Entwurf vom 09.12.2016

Plan- Gr.:	140 x 63 cm	Projekt- Nr.:	GOL BP 13	
Datum: geändert am: geändert am: geändert am: red. Änderung:	21.10.2013 25.08.2016 14.09.2016 24.11.2016 14.12.2016	Maßstab:	1:500	
Bearbeitung:	rg/sb	Plan- Nr.:	1.0.1	

Büro Gebhardt — Architektur und Städtebau Prof.Dipl.—Ing. R.Gebhardt Aschaffenburger Straße 70, 63801 Kleinostheim Teleton: 0602//5888 — — Teletax: 0602//5932