



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) § 4 BauNVO festgelegt
- Baunutzungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayrische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III (5) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. 3 Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss muss ein Dachgeschoss (Sattel-/Walmdach) oder ein Staffelgeschoss sein.

SD, WD, FD Satteldach, Walmdach und Flachdach zulässig

DN und WH Satteldach, Walmdach, Flachdach (DN) = 35° – 45° zulässig, maximale Wandhöhe (WH) = 8,00 m, Bezugspunkt: 147,44 m NN

Flachdach (DN) = 0° – 7° zulässig, maximale Wandhöhe (WH) = 10,00 m, Bezugspunkt: 147,44 m NN

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.

0 offene Bauweise (§ 22 (1, 2) BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafostation

Sonstige Planzeichen

TG/Ga/St Tiefgarage/Garagen/Stellplätze

147,44 m Festsetzung Höhenlage z. B. 147,44 m NN (=Normalhöhennull)

Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Maßangaben: Breite in m (Straßen-, Wegbreiten und Abstände)

WA	III (5)
0,4	1,2
0	SD, WD, FD DN 0° – 45° WH max. 10 m



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Planungsgebiet wird dem Charakter seiner Umgebung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungszonen (Gartenbauzonen und Tankstellen) nicht zugelassen.
Pro 200 qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Die Aufbringung der Berechnung zur Ermittlung der Höchstzahl ist zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend der BayBO zulässig.
- Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und Art. 47 BayBO)
Garagen/Carports/Stellplätze sind nach der Stellplatzsetzung des Marktes Goldbach zu errichten. Tiefgaragen/Garagen und Carports sind gemäß den Bestimmungen des Art. 47 BayBO und in Verbindung mit § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellV) außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei muss ein Abstand zur Straßeneinfahrt von mind. 3,00 m eingehalten werden und als offene Stauraum ohne Einbindung und Begrenzung bleiben.

4.1 Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Vorgeschlagene Pflanzungsausschlüsse:
Bäume: Obstbaum / Spitz-, Berg oder Feldahorn / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme.

Sträucher: Wildrose oder -birne / Eberesche / Erle / Hasel / Hartrieegel / Holunder / Salweide / Faulbaum / Weiß- / Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Hunds- oder Kriechrose / Brom-, Him- oder Stachelbeere / Wolliger Schneeball.

4.2 Freiflächengestaltung

Zur Darstellung und Erläuterung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen ist den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Pläneinhalte sind die Aufteilung der Freiflächen, befestigte Flächen mit Oberflächenbehandlung, Stellplätze etc.
Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

5. Auffüllungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Einhaltung der Wandhöhen ist eine Auffüllung von max. 80 cm zulässig. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu 1,30 m zulässig. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

6. Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO)

Aus städtebaulichen Gründen wird im Planungsgebiet die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO mit einer Abstandsflächenleiste von 0,4 m, mindestens jedoch 3 m festgelegt.

7. Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)

Staffelgeschosse:
Ein Staffelgeschoss ist alleinig hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses, um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

Dachgestaltung:
Zulässig sind Satteldach, Walmdach und Flachdach. Bei aneinanderliegenden Gebäuden sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Dachgauben:
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 35° bei Schleppgauben 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite.
3. Abstand zur Vorderkante des Giebels mind. 1,50 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

Quer-/Zwerggiebel:
Quer- und Zwerggiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-/Zwerggiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

8. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m allgemein zulässig. Zu den benachbarten Baugrundstücken gilt die verkehrsfreie Höhe von 2 m gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO.

9. Mobilfunkanlagen
Mobilfunkanlagen, als gewerbliche Anlagen, werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO 2017 nicht zugelassen, um das Ortsbild zu erhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

- Regenwassernutzung/Versickerung Oberflächenwasser
Dachflächenwasser und sonstige unbelastete Oberflächenwässer (z. B. Terrassen) sind möglichst zur Sicherung des Wasserhaushalts auf den Baugrundstücken zurückzuführen. Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und mindestens zur Grünflächenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – einzusetzen.
- Gegen evtl. stellen- und zeitweise zu erwartende Handdruck- und Schichtenwasserströme sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- Schallschützliche Orientierungswerte
Die schallschützlichen Orientierungswerte nach DIN 18005-1:2002-07 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A). Der geringere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben. Schallschutztechnische Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- Dach- und Wandbegrenzung
Die Begrünung von Gebäufedächern zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungedämmte, fensterlose Fassaden (-Abschnitte).
- Denkmalschutz
Eventuell zu tags tretende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Abs. 1 DSchG, unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Untere Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Plangrundlage
Der Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aachaffenburg erstellt (Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2018).
- Hochwasser Goldbach
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am Rand einer vom Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim berechneten Überschwemmungsgrenze des Goldbachs. Die vorhandene Garage, Borngasse Hausnummer 12, wird bei einem möglichen Hochwasser ca. 0,8 m bis ca. 1,50 m überbaut. Im Hochwasserfall ist mit Einschränkungen der Garagegenutzung zu rechnen.
Bei Geländeerhöhungen im Bereich der Nebenbornrgasse und Borngasse Ecke Nebenbornrgasse kann es zu Veränderungen der Fließwege kommen, d. h. es könnten auch das Planungs- oder andere Gebiete überschwemmt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung muss der Nachweis erbracht werden, dass diese Veränderungen sich nicht nachteilig auf bestehende Gebäude bzw. Flächen auswirken.
Der Lageplan mit den HD100 Überschwemmungsbereichen des Ingenieurbüros Jung GmbH, vom 25.09.2013, ist der Begründung beigelegt.
- Artenschutz
Zum Artenschutzrecht (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist folgende Anregung zu veranlassen:
1. Bei dem zum Abriss anstehenden Gebäude wird darauf hingewiesen, dass diese vor dem Abriss auf das Vorkommen geschützter Tierarten (z. B. Vogel, Fledermäuse) zu untersuchen sind. Dies sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden.
Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB. Die artenschutzrechtliche Prüfung (aSP) ist bei der Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz zwingend zu beachten. Zurzeit ist noch keine aSP vorhanden. Vor dem Abriss der Gebäude muss diese jedoch vorliegen. Die Ergebnisse zum Artenschutz sind gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung unbedingt zu berücksichtigen.

8. Artenschutz
Zum Artenschutzrecht (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist folgende Anregung zu veranlassen:
1. Bei dem zum Abriss anstehenden Gebäude wird darauf hingewiesen, dass diese vor dem Abriss auf das Vorkommen geschützter Tierarten (z. B. Vogel, Fledermäuse) zu untersuchen sind. Dies sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden.
Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB. Die artenschutzrechtliche Prüfung (aSP) ist bei der Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz zwingend zu beachten. Zurzeit ist noch keine aSP vorhanden. Vor dem Abriss der Gebäude muss diese jedoch vorliegen. Die Ergebnisse zum Artenschutz sind gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung unbedingt zu berücksichtigen.

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- bestehendes Wohngebäude
- bestehendes Nebengebäude
- vorgeschlagene Baukörper
- vorgeschlagener Bereich Tiefgarage
- abzubrechendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Mauer
- abzubrechende Mauer
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

Nutzungsschlüssel:		Zahl der Vollgeschosse	
Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
WA	III (5)		
0,4	1,2		
0	SD, WD, FD DN 0° – 45° WH max. 10,00m		

Anpflanzen von Bäumen
Neben der Einfahrt zur Tiefgarage sollen zwei Bäume gepflanzt werden, um optisch, die an dieser Stelle entstehende Wandhöhe zurückzunehmen, zur Abrundung des Straßenbildes wird das Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume entlang der Borngasse und der Nebenbornrgasse empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Goldbach hat in seiner Sitzung am 14.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Mattes-Geisberg-Altmutterweg" beschlossen (Aufteilungsbeschluss, § 2 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 17.01.2019 im Amtsblatt Nr. 04/19 bekannt gemacht.

In der Marktgemeinderatssitzung am 14.12.2018 stellte der Investor sein Baukonzept vor. Der Marktgemeinderat hat die Planung des Investors genehmigt. Sie dient als Grundlage für die 1. Bebauungsplanänderung.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.01.2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Mattes-Geisberg-Altmutterweg 1. Änderung", in der Fassung vom 11.01.2019 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, in der Planung vom 11.01.2019 fand in der Zeit vom 21.01.2019 bis 07.02.2019 statt.

In der Marktgemeinderatssitzung am 08.03.2019 wurden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgewogen und der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 15.02.2019 gebilligt. Die Fortführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Planung vom 15.02.2019 erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2019 bis einschließlich 25.04.2019.

Am 12.07.2019 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung im Marktgemeinderat abgewogen und der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 12.07.2019 gebilligt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauGB, in der Planung vom 12.07.2019 fand in der Zeit vom 29.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019 statt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauGB, in der Planung vom 12.07.2019 erfolgte vom 29.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 13.08.2019 den Bebauungsplan "Mattes-Geisberg-Altmutterweg 1. Änderung" vom 12.07.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marktgemeinderat, den Siegel

Ausgefertigt:
Marktgemeinderat, den Siegel

Erster Bürgermeister
Thomas Kirrm

Marktgemeinderat, den Siegel

Erster Bürgermeister
Thomas Kirrm

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Mattes-Geisberg-Altmutterweg 1. Änderung" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Marktgemeinderat, den Siegel

Erster Bürgermeister
Thomas Kirrm



Markt Goldbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mattes-Geisberg-Altmutterweg 1. Änderung"

Tektur ehemalige Kleiderfabrik Fassung vom 12.07.2019

Plan- Gr.: 140 x 60 cm	Projekt- Nr.: GOL BP MGA 18
Datum: 11.01.2019	Maßstab: 1 : 250
Änderung: 15.02.2019	
Änderung: 12.07.2019	
red. Änderung: 22.08.2019	
Bearbeitung: rg/sb	Plan- Nr.: 1.0.0

Büro Gebhardt – Architektur und Städtebau
 Prof. Dipl.-Ing. R. Gebhardt
 Aschaffener Straße 70, 63801 Kleinostheim
 Telefon: 06027/5888 – Telefax: 06027/5932
 E-Mail: buero-gebhardt@t-online.de