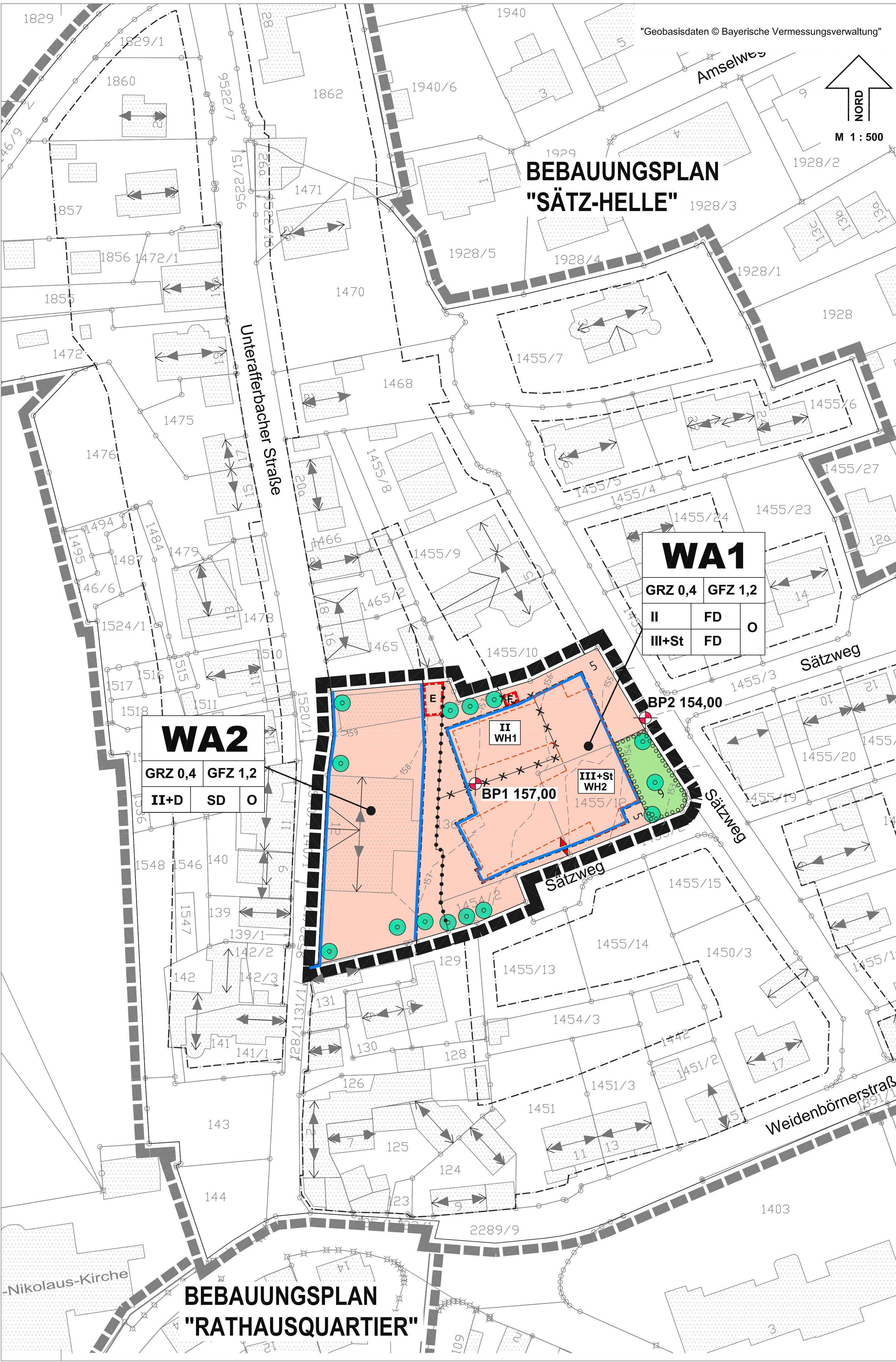




Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) in der derzeit geltenden Fassung hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Goldbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Marktgemeinderat der Marktgemeinde Goldbach

1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 17.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinderat der Marktgemeinde Goldbach

1. Bürgermeisterin

Ausgearbeitet:

Bauzettel

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@l-online.de

Aschaffenburg, 12.11.2021, 11.03.2022

WEITERE HINWEISE

- SCHICHT- UND HANDRUCKWASSER**
Gegen Schicht- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER**
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN**
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Lärm, Geruch, Licht) sind die Vorschläge zu Schutzvorkehrungen und die Nutzungszeiten nach der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 24.02.2022 zu beachten. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 zu beachten.
- 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. Für Gebäude, die dem Aufenthalt besonderer Personengruppen oder einer größeren Anzahl von Personen dienen, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude mit Hauptfirstrichtung
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne und des Gesamtplanes

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT

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

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

STELLPLÄTZE UND ZUFÄHRTEN
Ausführung der Befestigung der Stellflächen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

ZISTERNEN
Bei Neubauten und Erweiterungsbauten ab einer Fläche von 50 m² sind Zisternen für die Brauchwassernutzung im Haushalt oder zur Gartenbewässerung mit mind. 5 m³ ein- zubauen. Der Überlauf der Zisternen kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

DACHBEGRÜNNUNG
Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer ohne Photovoltaikanlagen zu begrünen.

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgränzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche ist die Anpflanzung von drei Obstbäumen, Kräuterbeeten, Duft- und Naschhecken vorzunehmen. Die Zaunanlage ist zu begrünen.
Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laub- / Obstbäumen.

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): Spitzahorn (Acer platanoides), 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): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER: Hartriegel (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), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).
BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN: Efeu (Hedera helix), Krötchen (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia "Engelmann"), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

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

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
+5,0+ Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- x - x - x - x - Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- DACHFORMEN**
Für die festgesetzten Dachformen gilt:
1. Satteldach (SD) mit einer Neigung von 35° bis 46°.
2. Flachdach (FD) mit einer Neigung von maximal 7°.
- DACHEINDECKUNG**
Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Die Verwendung von spiegeln oder stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.
- DACHGAUBEN**
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
bei Schiepgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Quer- / Zwerchiegel insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
4. Gaubenzonen und Blindgauben sind unzulässig.
- QUER- ZWERCHGIEBEL**
Quer- und Zwerchiegel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer- / Zwerchiegels darf max. 50% der Gebäudelänge des Haupt- gebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- EINFRIEDRUNGEN**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
- STELLPLATZBEDARF**
Für das Gebiet "Seniorenwohnen" sind insgesamt mindestens 26 Stellplätze nachzu- weisen.
- GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREI- UND GARTENFLÄCHEN**
Nicht zulässig ist die Anlage der Frei-/Gartenflächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen losen Material- und Steinschüttungen.
- MOBILFUNKANLAGEN**
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.

HINWEISE

- Geplante Gebäude
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) maßgebend.
- BODENFUND-DENMALSSCHUTZ**
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Boden- denkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizu- fügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Ausführung von Stützmauern, Gelände- gestaltung an den Grundstücksgrenzen, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter.

MARKT GOLDBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
nach § 12 BauGB

UNTERAFERBACHER STRASSE /
SÄTZWEG

1. ÄNDERUNG SENIORENWOHNEN

Verfahren nach § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

NUTZUNGSSCHABLONE			Art der baulichen Nutzung		
WA1			WA2		
GRZ 0,4	GFZ 1,2		GRZ 0,4	GFZ 1,2	
II	FD	O	II+D	SD	O
III+St	FD				

Zahl der Vollgeschosse			Dachform			Bauweise		

- 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
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Wandhöhe WH1 bis 7,00 m über Bezugspunkt 1 (BP1)
Dachform: Flachdach 0° - 7°.
III+St 3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss als Höchstgrenze.
Wandhöhe WH2 bis 13,50 m über Bezugspunkt 2 (BP2)
Dachform: Flachdach 0° - 7°.
Das Staffelgeschoss ist an der östlichen und südlichen Gebäudeseite um mind. 2,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
Ausnahme: Aufzugsschacht und Treppenhäuser.
II+D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 46°.
Wandhöhe: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 8,50 m über Gelände.
BP1 157,00 Bezugspunkt 1 (BP1) ist die Höhenlage des bestehenden Geländes von 157,00 m ü. NN
BP2 154,00 Bezugspunkt 2 (BP2) ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) von 154,00 m ü. NN

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
Baugrenze
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

- GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE**
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
Garagen mind. 3,00 m.
Carports mind. 3,00 m. Tore und Außenwände sind nicht zulässig.
5. Doppelparker 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 Vorgartenzonen verwendet werden.
8. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

F Flächen für Gemeinschaftsanlagen außerhalb der Baugrenzen
Zweckbestimmung:
F = Fahrradabstellplätze
E = Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 175 m² nachzuweisen; davon ausgenommen sind grundbuchrechtlich gesicherte Wohneinheiten mit dem Verwendungszweck "Altersgerechtes Wohnen/Tagespflege". Ein entsprechender Nachweis zur Eintragung der grundbuchrechtlichen Sicherung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei Flachdächern sind Photovoltaikanlagen auf mind. 1/3 der Dachfläche zu installieren.