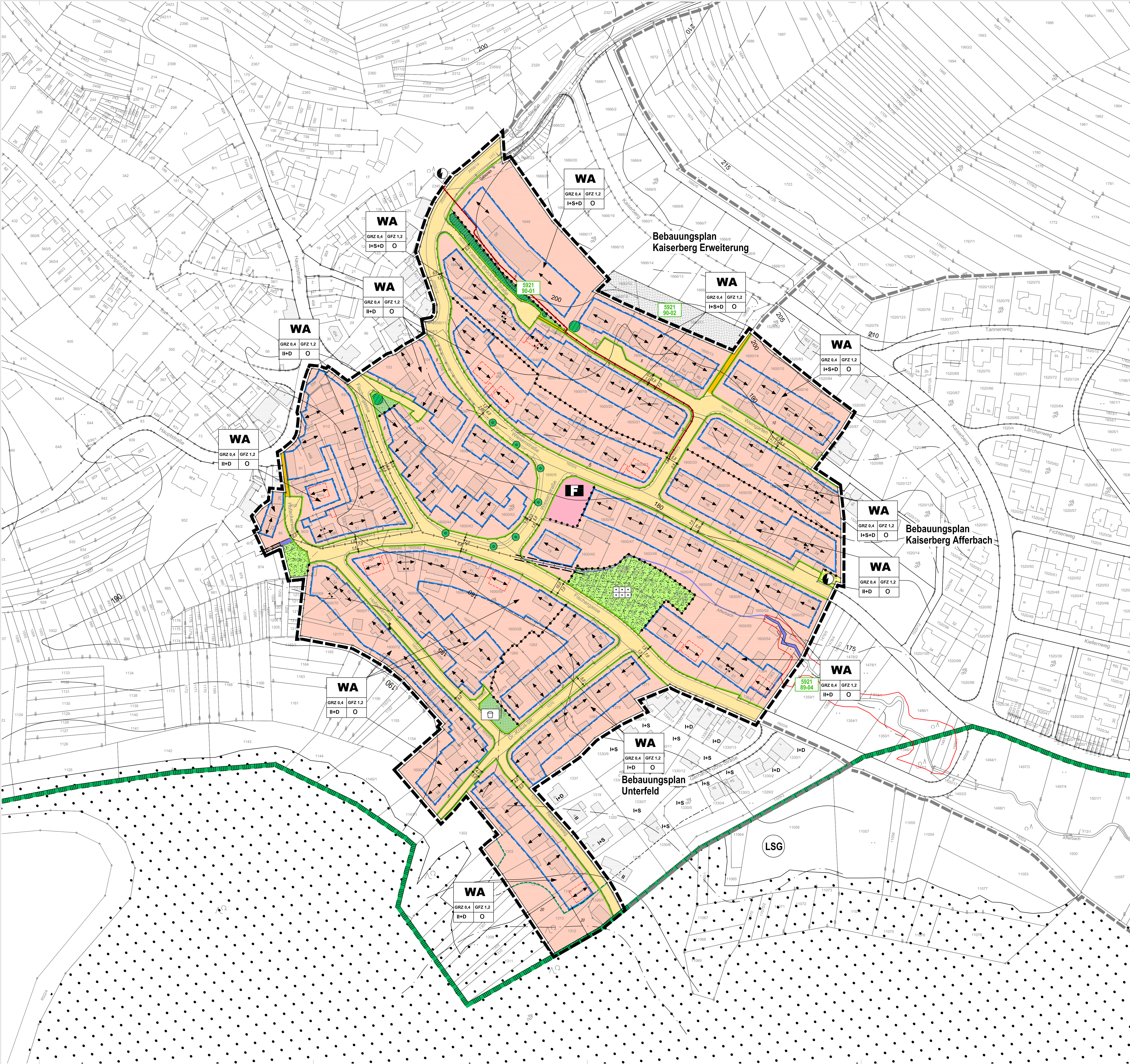




"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

HINWEISE

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Festrihtung.
Vorgeschlagene Garagenstandorte

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeäm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen

BÖSCHUNGEN
Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

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

GRUNDWASSER UND HOCHWASSER
Die Bauwerke sind auf den zeitweilig zu erwartenden ansteigenden Grundwasserstand im Bereich am Gewässer "Aferbach" bzw. der Verröhrung und am Graben "Kulengrund" und vor allem auf die Überschwemmungsgefahr bei extremer Hochwasserführung hinzuweisen. Sofern Unterkehrungen vorgesehen sind, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, damit ein Eindringen von Wasser verhindert werden kann.

SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Handgruckwasser 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 soweit wie möglich auf den eigenen Grundstück in Zisternen, aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Oberlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) ist zu beachten.
Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

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

RODUNGSZEITRAUM
Eventuell erforderliche Gehölzfällungen sind ausschließlich im Zeitraum von 1.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 NatSchG).

Biotope nach Bayer. Biotopkartierung
Nummer 5921-90-01 und 5921-90-02
Gehölze und Hecken am nordöstlichen Ende von Unterferbach auf südwest-orientierten Hanghängen, bestehend aus Vogeleiche, Stieleiche, Schlehe, Obstbäumen, in der Strauchschicht Rosen, Holunder, Krautschicht nitrophil.
Nummer 5921-89-04
Bachlauf, Ufergehölz und Feuchtwegvegetation im Afer-Bachtal.

Flächen für die Forstwirtschaft

NUTZUNGSCHABLONE
Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

BESTANDSANGABEN
Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Höhenlinie
Vorhandene Wohngebäude
Vorhandene Nebengebäude
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

ABSTANDSREGELUNG
Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach BayBO.
Ausnahme bei Aufstockung und Erhöhung der Dachneigung:
Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

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

ABSTANDSREGELUNG
Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach BayBO.
Ausnahme bei Aufstockung und Erhöhung der Dachneigung:
Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

FESTSETZUNGEN GRÜNDUNGS
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

PREISE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebauten Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Den Bauvorlagen ist ein Freizeitanlagenplan für das Gesamtgebiet beizufügen.
Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

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

STELLPLÄTZE UND ZUFARTEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserdrucksicherm Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasengitterpflaster oder lediglich befestigten Fahrsplänen.

PFLANZBINDUNG
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum.
Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm.

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

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 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), Eskastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eibeweiche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER
Hortensie (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenröhre (Eumyrtus europaeae), Heckenrose (Rosa carina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschritten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR KLEINEREPFLANZEN:
Eibe (Taxus baccata), Kriechhahnen (Polygonum aviculare), Baumgärtchen (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 20% zu beschränken.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Nach § 9 Abs. 6 BauGB
Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

Bildstock auf Fl.Nr. 1600/71 am Hofackerweg 17
Denkmalliste D-6-71-121-21

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

MARKT GOLDBACH
ORTSTEIL UNTERAFERBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
WINGERT 4. ÄNDERUNG
ÜBERARBEITUNG UND ERWEITERUNG
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
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 erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO
GRÜNDLÄCHENZAH nach § 17 und § 19 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAH nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2
ZAH der Vollgeschosse und **HÖHE** der baulichen Anlagen

HÖ
1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Wandhöhe bis 5,0 m über Gelände bzw. Straße.
Dachneigung 45° - 53°

H+S+D
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Wandhöhe: Bergseite bis 5,0 m über Gelände bzw. Straße.
Tabelle bis 7,0 m über Gelände.
Dachneigung 35° - 46°

I+D
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Wandhöhe bis 7,5 m über Gelände bzw. Straße.
Dachneigung 35° - 46°

I+D
bei Hanglage:
Wandhöhen: Bergseite bis 7,5 m über Gelände bzw. Straße.
Tabelle bis 9,0 m über Gelände.
Dachneigung 35° - 46°

PUL
Satellach oder höhenversetztes Pultdach.
Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

GE
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Die Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
Grenzbebauung bei Doppelhäusern zwingend

NEBENANLAGEN
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

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

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

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERSORGUNGSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

VERSORGUNGSLEITUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

20-kV Kabel mit beidseitig 1,0 m Leitungsausübungsbereich