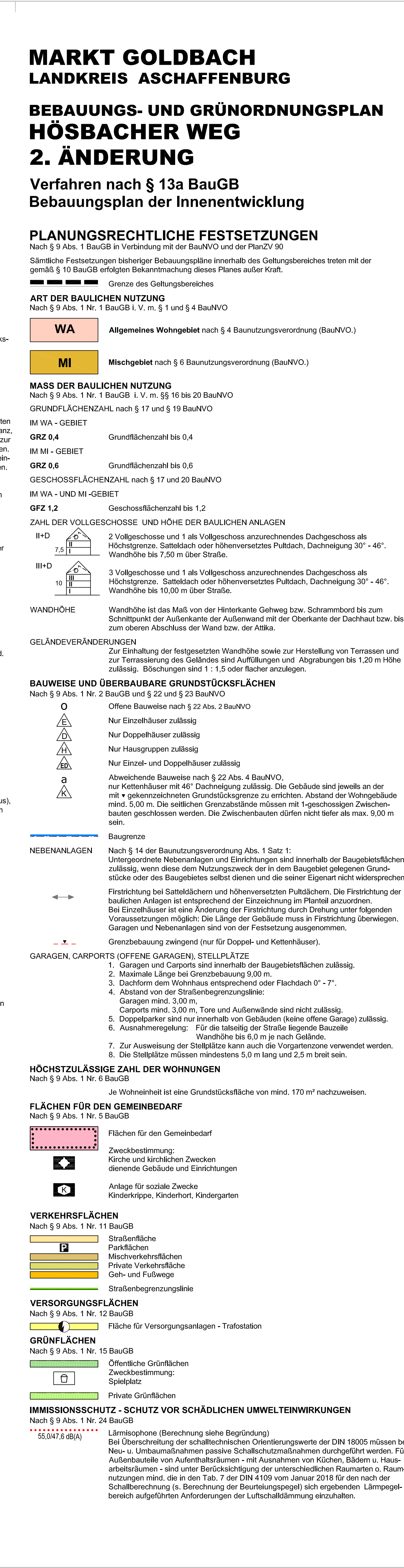
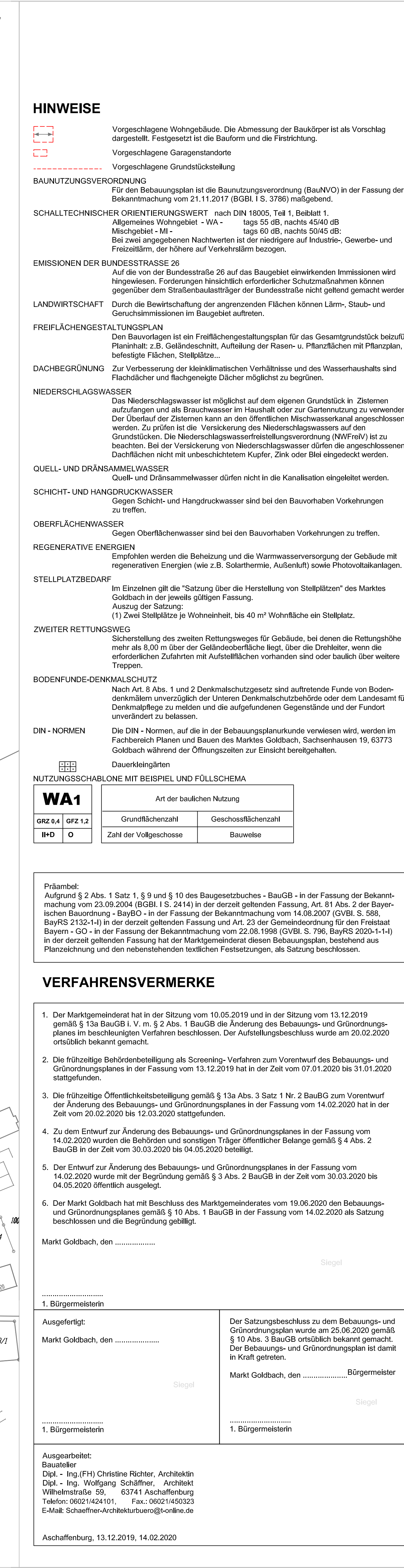
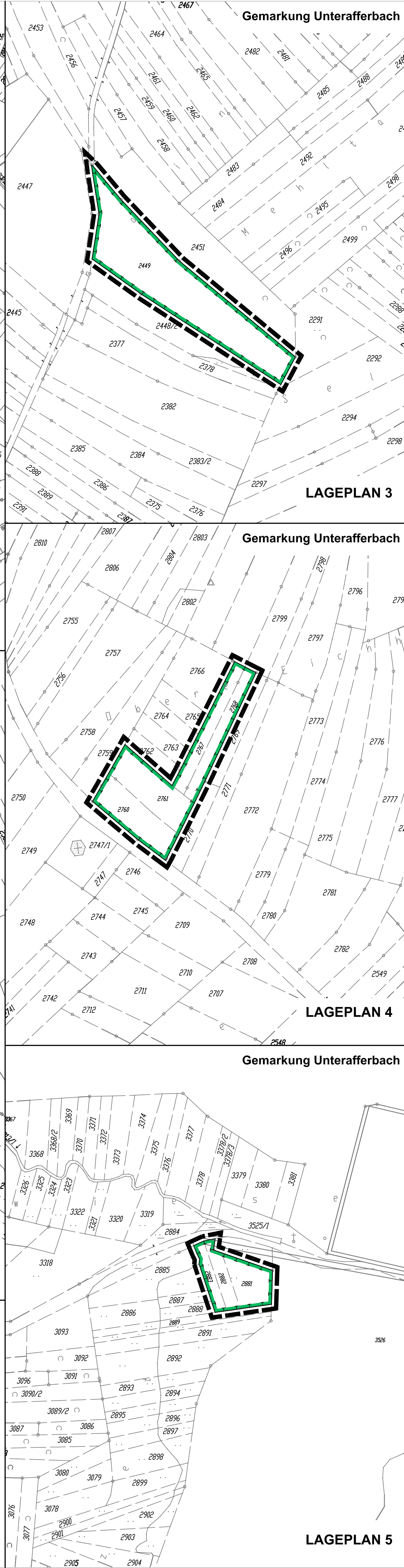
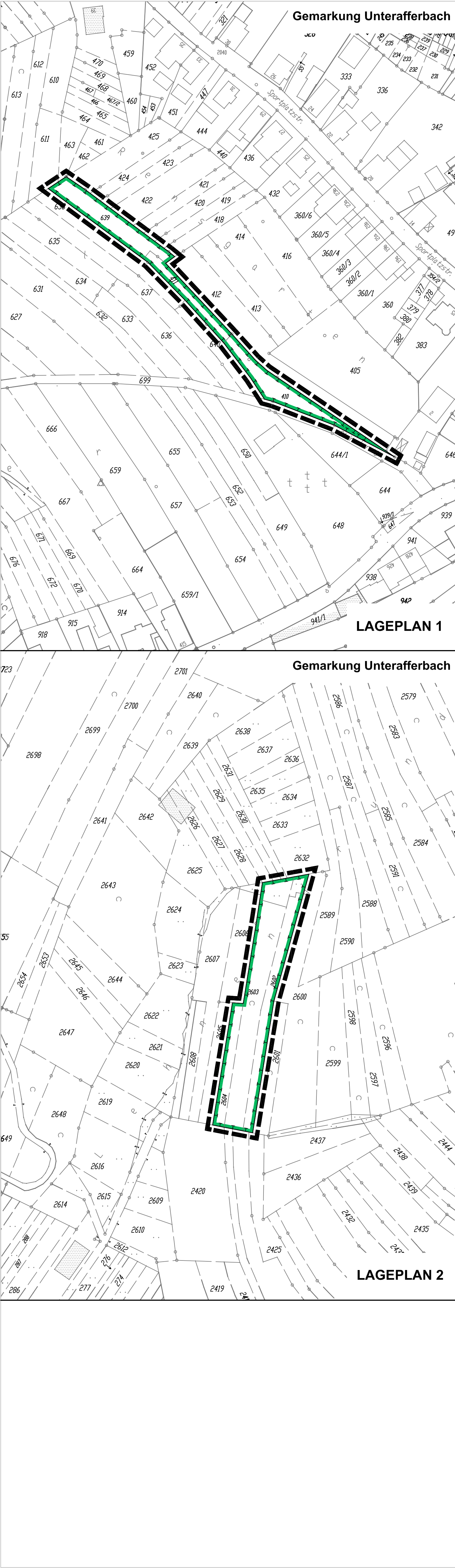




MARKT GOLDBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN HÖSBACHER WEG 2. ÄNDERUNG

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 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 BauNVO
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHLE nach § 17 und 20 BauNVO

IM WA - GEBIET

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

IM MI - GEBIET

GRZ 0,6 Grundflächenzahl bis 0,6

GESCHOSSFLÄCHENZAHLE nach § 17 und 20 BauNVO

IM WA - UND MI - GEBIET

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

II-0 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenverestetes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.

II-1 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenverestetes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.

III-0 3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenverestetes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.

WANDHÖHE Wandhöhe ist die Höhe der Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord bis zum

Schrittniveau der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe bis

zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Antenne.

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 und § 23 BauNVO

Einzelbauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO,

nur Kettenshäuser mit 40° Dachneigung zulässig. Die Gebäude sind jeweils an der

mit gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu errichten. Abstand der Wohngebäude

mind. 5,00 m. Die seitlichen Grenzabstände müssen mit 1-geschossigen Zwischen-

bauten geschlossen werden. Die Zwischenbauten dürfen nicht tiefer als max. 9,00 m

sein.

Baugrenze

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1,

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugeländeflächen

zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugelände gelegenen Grund-

stücke oder des Baugeländes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Freihaltung bei Satteldächern und höhenveresteten Pultdächern. Die Freihaltung der

baulichen Anlagen ist entsprechend der Einweisung im Planfeld anzuordnen.

Bei Einzelhäusern ist eine Änderung der Freihaltung durch Drehung unter folgenden

Voraussetzungen möglich: Die Länge der Gebäude muss in Freihaltung überwiegen.

Gärten und Nebenanlagen sind von der Freisetzung ausgenommen.

Grenzbebauung zwingend (nur für Doppel- und Kettenshäuser).

HOCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 170 m² nachzuweisen.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeindebedarf

Zweckbestimmung:

Kirche und kirchlichen Zwecken

dienende Gebäude und Einrichtungen

Anlage für soziale Zwecke

Kinderplätze, Kindertages, Kindergarten

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenfläche

Parkflächen

Mischverkehrsflächen

Private Verkehrsfläche

Geh- und Fußwege

Strassenbegrenzungsfläche

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Spielfeld

Grünflächen

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzbereich (Berechnung siehe Begründung)

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen bei

Neu- u. Umbaumaßnahmen passive Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für

Außenbereiche von Außenbalkonen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern u. Hais-

arbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten u. Räu-

mnutzungen mind. die in den Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2019 für den nach der

Schallberechnung (s. Berechnung der Beurteilungssituation) sich ergebenden Lärmpegel-

bereich aufgeführt in der Luftschallrichtlinie zu erziehen.

HINWEISE

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWEERT

nach DIN 18005, Teil 1, Beblatt 1

Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitzonen, der höhere auf Verkehrszonen bezogen.

EMISSIONEN DER BUNDESSTRASSE 26

Auf die von der Bundesstraße 26 auf das Baugeliet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

Planinhalt: z.B. Geländeschmitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze.

Zur Verbesserung der kleinräumlichen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer möglichst zu begründen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Der Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschmitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze.

Zur Verbesserung der kleinräumlichen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer möglichst zu begründen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenanwendung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Möglichkeit, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NINP) ist zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angrenzenden Grundflächen nicht mit unbeschädigten Kupfer, Zink oder Blei eingedockt werden.

SCHICHT- UND HANDGRÜBENWASSER

Gegen Schicht- und Handgrubwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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.

Ausgang 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 6,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über die Dreieckel, wenn die erforderlichen Zufahrten mit Aufstellflächen vorhanden sind oder baulich über weitere Treppen.

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.

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

DIN - NORMEN

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

NUTZUNGSCHARLONE MIT BEISPIEL UND FÖLLESCHEMA

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1

GRZ 0,4 GFZ 1,2

IHD O

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

WA1