



Preamble: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Die Marktgemeinde Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Markt Goldbach, den
- Siegel -
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.03.2002 in der Zeit vom 22.04.2002 bis einschließlich 24.05.2002 und in der Fassung vom 02.04.2004 in der Zeit vom 03.03.2004 bis 04.06.2004 einschließlich öffentlich ausgestellt.

Markt Goldbach, den
- Siegel -
1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.06.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2004 als Satzung beschlossen.

Markt Goldbach, den
- Siegel -
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Markt Goldbach am:
- Siegel -
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern die Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Goldbach, den
- Siegel -
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 93741 Aschaffenburg
Telefon 09021424101, Fax 450323

Aschaffenburg, 24.01.2002 / 27.03.2002
02.04.2004 / 18.06.2004

WEITERE FESTSETZUNGEN GRÜNDUNGSPLAN

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbau (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGENGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Birke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Steichele (Quercus pedunculata).

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartweige (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus alatus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschulten (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Gepflanzte Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhlinien
- Vorhandene - Geplante Böschung
- Vorhandene Gebäude
- I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Bestehende / geplante Kanallagen

GARAGEN
Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Mischgebiet - MI - MI-W - MI-G tags 60 dB, nachts 50dB dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeämtern, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN
Durch Erdarbeiten entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenausbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

GRUNDWASSER
Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist wasserseitig zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. zweiseitige Wanne).

ÜBERFLÄCHENWASSER
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 nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen:
Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserentsorgungsverordnung (NWFrelV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Oberlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

DACHFLÄCHEN
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

BODENFUNDE
Auf Bodenfunde ist zu achten. Meldepflicht nach Art. 9 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
Für die von der Bundesstraße 26 (Südspange) auf das Baugelände einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden.

NOTAUSFAHRT FEUERWEHR
Eine spätere Anlage einer Notausfahrt für die Feuerwehr über die öffentliche Grünfläche zur Bundesstraße 26 (Südspange) wird offen gehalten.
Für die Errichtung der Notausfahrt der Feuerwehr zur Bundesstraße, außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmen Teile der Ortsdurchfahrt, ist eine Sonderumzäunungsmaßnahme nach § 8a IV, Nr. 6 FStRG erforderlich. Diese ist beim Straßenbaum zu beantragen.

WERBUNG UND BELEUCHTUNG
Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße nicht geblendet werden.
Werbung in der Anbauverbotszone ist gemäß § 9 Abs. 6 FStRG unzulässig.
Werbung jenseits der 20 m Bauverbotszone und innerhalb der Bauverbotszone (40 m) sind unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig:
a. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden.
b. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist und bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich
- in Sekundärbruchteilen erfassbar und nur zur untersehbaren Wahrnehmung geeignet.
c. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
d. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Ansonsten ist dem Straßenbaum im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

WASSERFLÄCHEN
Aschaff, Flutgraben
HQ 1
HQ 2
Überschwemmungsgrenze HQ 100 nach Ausbau der Aschaff
Überschwemmungsgrenze HQ 100 nach Auffüllung und Bebauung

HOCHWASSERFREILEGUNG
Die geplanten Gebäude müssen vor Hochwasser aus der Aschaff geschützt werden. Für den Bereich Feuerwehr und Mischgebiet - W / G ist das Gelände zur Hochwasserfreilegung auf mind. 134,03 m über NN aufzufüllen. Sämtliche Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge und Lichtschächte) müssen mind. 0,5 m über der Energiehöhe (Hochwasser-freiheit der Gebäude) 134,10 m über NN liegen. Keller sind als wasserdichte Wanne auszubauen.
Der Retentionsraumausgleich erfolgt gemäß dem Verfahren Renaturierung der Aschaff zwischen Fluss-km 8.400 und 8.850 sowie Schaffung von Retentionsraum (Bescheid Landratsamt vom 28.11.2003 / 09.12.2003).

ÜBERSCHWEMMUNGSGEbiet
Das Überschwemmungsgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen keinerlei Aufüllungen oder abflussbehindernde Einbauten errichtet werden. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.

VERSORGUNGSANLAGEN
Mittelspannungsdoppeltrasseleitung 20 - kV E.ON Bayern mit beidseitig 15,0 m Schutz-zonenbereich. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutz-zonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustim-mung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Bauglänze.
1. Lotrecht Abstand zwischen Vorkabelschleife und den Leiteseilen mind. 7,0 m.
2. Der Mastbereich muss mit 5,0 m um Mastmitte ist grundsätzlich von Baumaßnahmen freizuhalten.
3. Im Schutz-zonenbereich dürfen nur niedrigwachsende Gehölze angepflanzt werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Flächen für Garagen (G), Carports (C), Stellplätze (S) und Nebenanlagen (N).

GARAGEN CARPORTS UND STELLPLÄTZE
Im einzelnen gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen* des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung. Auszug:
1. Zwei Stellplätze je Wohneinheit (bis 40 m² ein Stellplatz).
2. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

GARAGEN UND CARPORTS
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
Gebäudeabrücke
Die Schallmissionsprognose vom 25.06.2001 des Ingenieurbüros Goldbach ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte, planerische und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Für die bestehende Bebauung an der Bahnhofstraße bei Neu- und Umbauten.
- Für die geplante Wohnbebauung im MI-W Gebiet sowie die Betriebswohnungen und Büros im MI-G Gebiet.

1. Bei Neuerrichtung oder Umbauten von Gebäuden ist durch geeignete Grundriss-gestaltung darauf zu achten, dass vor allem Schwächereinstufigen auf der lärmbelasteten Seite hin ausgerichtet werden. Die sonstigen Hauptwände sind, sofern eine lärmbelastete Ausrichtung nicht möglich ist, mit mindestens einem Fenster (mit Lüftungsmöglichkeit) zur lärmbelasteten Seite hin auszurichten.
2. Geschlossene Bebauung für die Gewerbegebäude im MI-G Gebiet, um die dahinter-liegende Bebauung zu schützen.
3. Für Außenbauteile von Außenhüllräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schalldämmberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderun-gen der Luftschalldämmung einzuhalten.
Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

FESTSETZUNGEN GRÜNDUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärt-nerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorhabenerrichtung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizulegen. Planinhalt: z.B. Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50% der Straßenlänge des Baugrundstückes nicht überschreiten. Höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenflächen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dies zwischen im Planzettel anzudeuten.

EINFRIEDRUNGEN
Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Latenzzone bis 0,80 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Haus-flucht sind auch senkrechte Latenzzone oder Maschenrähitzzone bis 1,3 m Höhe zu-lässig. Betonposten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

BALLFANGZÄUNE
Für die Freisportanlagen (Allwetterplatz, Spielplätze) sind Ballfangzäune entsprechend den Bestimmungen erlaubt. Sichtblenden sind nicht zulässig.

Flächen für Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen.
Erfolgt gemäß Nachweis der Landschaftsarchitekten Trölsberg + Vogl vom 18.03.2004, sowie die Ausführung und Bepflanzung nach dem Verfahren Renaturierung der Aschaff zwischen Fluss-km 8.400 und 8.850 sowie Schaffung von Retentionsraum (Bescheid Landratsamt vom 28.11.2003 / 09.12.2003).
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
Bepflanzung der Gemeindeflächen, Sportanlagen und Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen, dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Einzelheiten der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen und Maßnah-men sind Teil der Planunterlagen der Baugenehmigungsanträge.

Anpflanzung von Straßenbäumen an den Parkplätzen und der B 26 - Südspange. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit 16-18 cm Stammumfang. Die Einzelheiten der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen und Maßnahmen sind Teil der Planunterlagen der Baugenehmigungsanträge.

MARKT GOLDBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN
JAHNSTRASSE - SÜD

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

--- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

MI-W Mischgebiet - Wohnen
Eingeschränktes Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 und § 6 BauNVO. Von den in Abs. 2 zulässigen Nutzungen werden die sonstigen Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

MI-G Mischgebiet - Gewerbe
Eingeschränktes Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 und § 6 BauNVO. Von den in Abs. 2 zulässigen Nutzungen werden die Wohngebäude nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im MI, MI-W, MI-G - Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im MI, MI-W, MI-G - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachausbau nach BayBO.

DACHNEIGUNG
MI und MI-W - Gebiet Dachneigung 38° - 40°.
MI-G Gebiet Dachneigung 10° - 40°.

KNIESOCK
Ein Kniesock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig und wird im Inneren der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der unteren Kante Spann der tragenden Konstruktion.

DACHGAUBEN
Einzelgauben als stehende Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenänder, Blind- und Schieppgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung wie Hauptgiebel.
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50% der Gebäudebreite des Hauptgiebels betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Aufüllungen, Abragungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wand-höhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Geschlossene Bauweise
Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Baugrenze
Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
Grenzbebauung zwingend

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Flächen für den Gemeinbedarf

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenfläche
Mischverkehrsfläche
Geh- und Radwege
Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie
Zu- und Ausfahrtverbod zur B 26 - Südspange
Bauverbotszone entlang der B 26 - Südspange, 20 m von Fahrbahnrand. Bauverbotszone entlang der BAB A3, 40 m / 100 m von Fahr-bahnrand. Die Auflagen sind zu beachten.
Ausnahmestand entlang der B 26 - Südspange zur Laubahn 7,0 m und der Baugrenze des TV-Vereinsgebietes gemäß Planstrich.
Die Ausnahme genehmigung vom Anbauverbod nach § 9 FStRG wird unter der Bedingung erteilt, dass Ansprache jeder Art gegenüber dem Straßenbausträger der Bundesstraße nicht zulässig sind, soweit diese durch den verminderten Abstand erzeugt oder verstärkt werden.

GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen
Sportfläche
Vereinheim-Turnverein, 1 Vollgeschoss, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Sattel-dach, Dachneigung 10° - 40°. Das geplante Gebäude muss vor Hochwasser aus der Aschaff geschützt werden. Keller sind als wasserdichte Wanne auszubauen. Der Retentionsraumausgleich hat auf dem TV-Grundstück zu erfolgen.
Sportanlagen - Allwetterplatz, Kleinspielfelder, Laufbahn
Private Grünflächen
Flächen für Erwerbsgärtner - Baumschule



M 1 : 1000