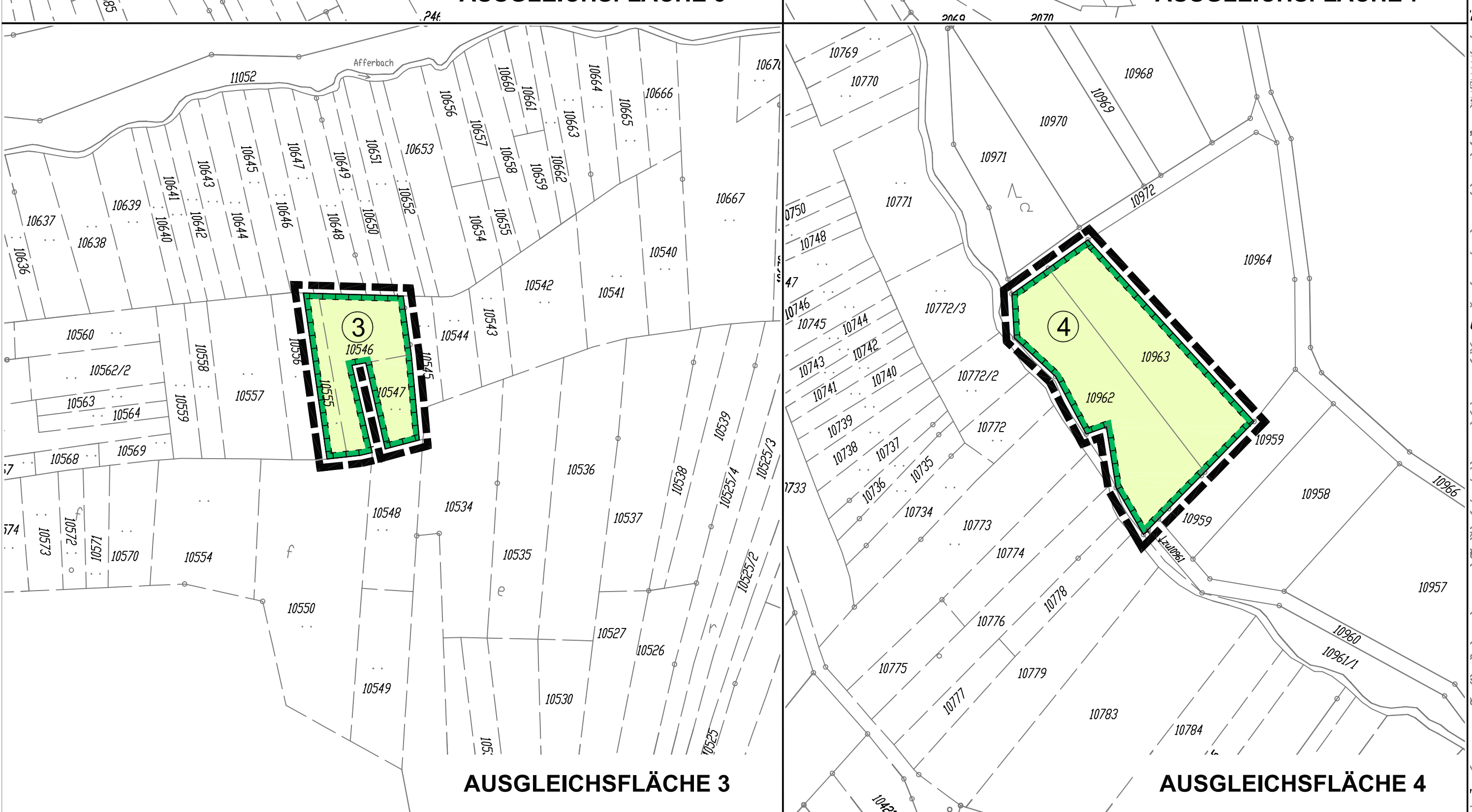
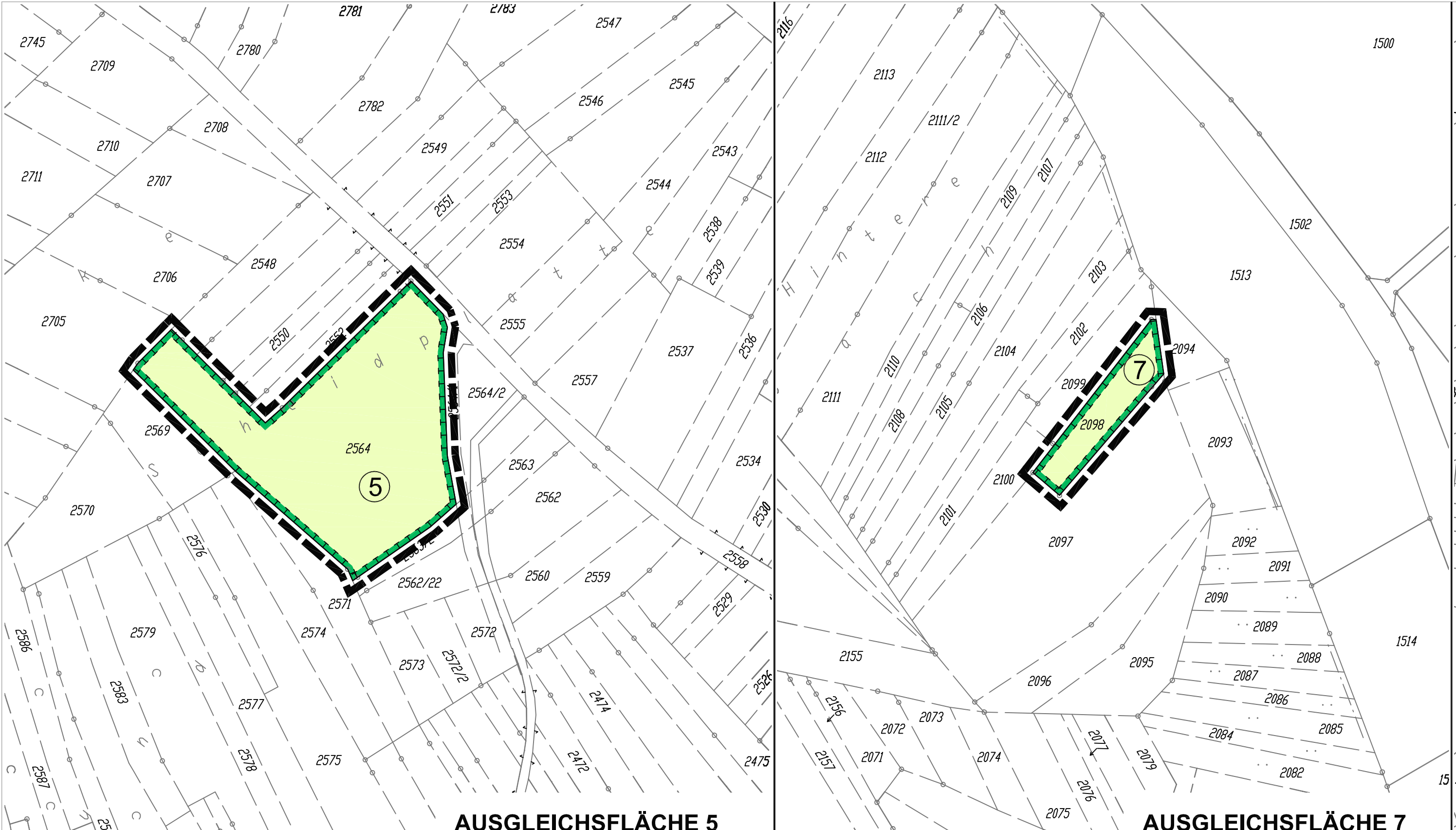




"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

NORD

M 1 : 1000

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.08.2007 und am 11.02.2011 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2008 und am 10.03.2011 öffentlich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.02.2011 hat in der Zeit vom 25.03.2011 bis 27.04.2011 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.02.2011 hat in der Zeit vom 25.03.2011 bis 27.04.2011 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.08.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2011 bis 10.10.2011 und in der Fassung vom 02.03.2012 in der Zeit vom 16.03.2012 bis 30.03.2012 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.08.2011 mit der Begründung, den Umweltinformationen sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2011 bis 10.10.2011 und in der Fassung vom 02.03.2012 in der Zeit vom 16.03.2012 bis 30.03.2012 öffentlich ausgestellt.

6. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.04.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2012 als Satzung beschlossen.

Goldbach, den

1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Goldbach, den

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 19.04.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Goldbach, den

1. Bürgermeister

Ausgegeben:
Bausateller:
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffler, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021424101, Fax: 06021450323

Aschaffenburg, 27.01.2011, 14.02.2011
16.08.2011, 02.03.2012

WEITERE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

PFLANZGEBOT FÜR DIE BAUGRUNDSTÜCKE

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME MIT WIRKUNG IN DEN STRASSENRAUM
In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämmle mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

PFLANZGEBOT LOCKERE BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT
Lockere Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft (Ortsrandbegrünung). Die Baugrundstücke sind durch einen 5,0 m breiten Pflanzstreifen mit Baum- und Strauchgruppen abzuschränken. Mind. 2/3 der Länge des Pflanzstreifens sind zu bepflanzen, davon mind. 10 % baumartige Gehölze. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze gem. der Pflanzbeispiele zu verwenden. Pflanzdichte: 1 Stück/m²; Pflanzqualität: verpflanzte Hochstämmle oder Heister, Höhe mind. 150 - 200 cm, verpfl. Stäucher, Höhe mind. 80 - 100 cm.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG - saP

Der "Artenschutzrechtliche Fachbeitrag" des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dr. Jochen Kart vom 11.08.2010 und die Avifaunistische Nachkartierung vom 22.06.2011 für Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

LANDSCHAFTPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

Der landschaftspflegerische Begleitplan der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt vom 02.03.2012 mit Erfüllung ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen:
1. Abteilung Kst, Gemarkung Unterafferbach (FLNr. 879.880.899)
2. Anlage einer Streuobstwiese mit ca. 20 Bäumen.
3. Am Friedhof, Gemarkung Unterafferbach (FLNr. 659)
Ergänzung der vorhandenen Obstbäumen mit 5 Bäumen.
3. Läger/Afferbach, Gemarkung Goldbach (FLNr. 10546, 10547, 10555)
Pappel und Erlen entfernen, um Blickscheidung im Talgrund zu öffnen.
4. Wolfslauf/Afferbach, Gemarkung Goldbach (FLNr. 10962, 10963)
Entnahme der Pappeln (ohne den Uferbereich) und Entwicklung zu einem Naturwald.
5. Schlepplatte, Gemarkung Unterafferbach (FLNr. 2591)
Anlage einer Streuobstwiese.
6. Krumme Acker, Gemarkung Unterafferbach (FLNr. 1134)
Schneiden der Bestandsflächen mit Obstbäumen.
7. Hintere Hösbach, Gemarkung Unterafferbach (FLNr. 2098)
Anlage einer Obstbaumreihe mit 5 Bäumen.

PFLEGE VON NEUEN OBSTBAUMPFLANZUNGEN

Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen sind durch fachgerechten Schnitt und sachkundige Pflege für mindestens 10 auf die Pflanzung folgende Jahre vertraglich zu betreiben. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NAHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGENSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:

Normal- und Großbläuler:
Spitzahorn (Acer platanoides), Weiß-Birke (Betula pendula), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Vogel-Hirsche (Pinus avium), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Flatter-Ulme (Ulmus laevis).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hortweiden (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenröhren (Eryngium yuccifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Blaue Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Feld-Rose (Rosa arvensis), Hecken-Rose (Rosa canina), Bienen-Rose (Rosa pimpinellifolia), Sal-Weide (Salix caprea), Purpur-Weide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Efeu (Hedera helix), Kletter-Weißdorn (Viburnum cassinii), Bauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, Kletterhülse), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, Engelmanni), Kletterrosen (Rosa rostrata), Apfel, Birne, Kirsche.

NADDELGEHÖLZE

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

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Böschung
- Böschung neu
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Flurstücksgrenze.
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO

BAUINZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan nach Art. 6 BayBO, in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Blatt 1, 1.1.
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbegebiet, der höhere auf Verkehrsgebiet bezogen.

BODENFUND- / DENKMALSCHUTZ

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

SCHICHTEN- UND HANDDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Handdruckwasser 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

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser soweit möglich 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 Verankerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWWbV) ist zu beachten.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

ERNEUERBARE ENERGIE

Solarnutzung: Photovoltaikanlagen und Nutzung der Erdwärme werden empfohlen.
380-kV Freileitung Aschaffenburg - Berghofenfeld Ltg. Nr. B87
(TenneT TSO GmbH, Bamberg). Leitungsschutzzone 40,0 m beiderseits der Leitungsebene. Abschuttbereich 25,0 m. Bauvorhaben im Schutzbereich sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens der TenneT GmbH vorzulegen. Anpflanzungen von Gehölzen mit niedriger Wuchshöhe sind zulässig.

RODUNGSZEITRAUM

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

MARKT GOLDBACH ORTSTEIL UNTERAFFERBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KAISERBERG ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4 GRZ.
GESCHÖSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.
ZAHLE DER GESCHÖSSE
H=5 D 4

1. Geschoss zwingend, 1.4. Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1. als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach Dachneigung 35° - 45°.
Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauteile:
Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände.
Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauteile:
Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.
Ausnahme für die geschlossenen 3 Baugrundstücke:
Wandhöhe Talseite bis 5,0 m über Gelände.

PULTDÄCHER

Bahöhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
2. bei Schiepgauben Dachneigung des Wohnhauses 45°.
3. Gaubengiebel insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
5. Gaubengiebel und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- ZWERGEGIEBEL FÜR BEBAUUNG H=5 D

Quer- und Zwergegiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-Zwergegiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebüdes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Zahl gilt nicht.

KRÖPELWALM

Kröpelwalm sind bis 1/3 der Gebäuhöhe mit einer Schenkelhöhe bis 1,50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zu Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuß des Abhangs und nach dem ursprünglichen Geländeeiveau. Der Nachweis über die Ertüchtlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.
Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
Baugrenze
Firstneigung Satteldach
Die Firstneigung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld anzuordnen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche
Mischverkehrsfläche
Geh- und Fußwege
Wirtschaftsweg
Mauer aus Gabeln
Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen
Graben
Private Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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 Wohnanlage (bis 40 m² an Stellplatz).
2. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Firstneigung, Dachform und Dachneigung.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
5. Teilgaragen werden auf die Grund- und Geschosshöhe angerechnet.
6. Ausnahmerregung: Für die talseitige der Straße liegende Bauteile
Wandhöhe bis 6,0 m je nach Gelände.

DOPELPARKER

Doppelgarage sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.

CARPORT

Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m.
Tor und Außenwände sind nicht zulässig.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

ANZAHL DER WOHNUNGEN

Die Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaus auf max. 1 Wohneinheit begrenzt.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen, als gewerbliche Anlagen, werden nach § 1 Abs. 6.9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild des Baugebiets zu erhalten.

DACHENDECKUNG

Dachendeckung in gedachtem Farbton (Dachziegel, -platten und -steine), Hochglanz-, leuchtende und glatte Oberflächen sind nicht zulässig. Metalldeckungen, die das Dachwasser durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksstelle als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauantragsunterlegung ein Plan für das Gesamtgrundstück beizulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschicht, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFÄHRTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenbreite des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasengitter, Drainageplatten, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen.
Einrichtungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauer bis 0,4 m Höhe zulässig. Einrichtungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Laternen sind zu bevorzugen.
Vorhandene Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

PFLANZGEBOT FÜR DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PFLANZGEBOT BAUM- UND STRAUCHBEPFLANZUNG
Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubbäumen. Zu verwenden sind Hochstämmle mit 16 - 18 cm Stammumfang.

PFLANZGEBOT OBSTBÄUME
Anpflanzung von Obstbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind heimische hochstämmige Obstsorten mit 12 - 14 cm Stammumfang.