

MARKT GOLDBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN LANGENBERG - BUSCHGRUND ZUSAMMENFASSUNG UND ÜBERARBEITUNG

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.

— Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

— Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	WA2	WA3	WA4	WA5
GRZ 0,4 GFZ 1,2				
I+H FD	II FD	I+H SD, PD	I+H+St FD	I+H+D SD, PD

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

I+H 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Flachdach, Dachneigung 0° - 7°. Wandhöhen: Bergseite bis 5,00 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

II 2 Vollgeschosse, Flachdach, Dachneigung 0° - 7°. Wandhöhe bis 7,00 m über Straße.

I+H+D 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 45°. Wandhöhen: Bergseite bis 5,00 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

I+H+St 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 45°. Wandhöhen: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 10,00 m über Gelände.

I+H+D+St 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 45°. Wandhöhen: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 8,50 m über Gelände.

II+D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 45°. Wandhöhen: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 8,50 m über Gelände.

WANDHÖHE Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abtragungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 und § 23 BauNVO

O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nur Hausgruppen zulässig.

Baugrenze

NEBENANLAGEN Nach § 14 der BauNVO Abs. 1 Satz 1:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugreife zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugelände gelegenen Grundstücke oder des Baugeländes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Fristlich bei Satteldächern und höhenversetzten Pultdächern

Die Fristrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan zu ordnen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugreife zulässig.

2. Maximale Länge bei Grenzbauweise 9,00 m,

bei Schlepplängigen Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.

3. Dachneigung des Wohnhauses mind. 30°.

4. Abstand von der Straßengrenzlinie: 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 talseitig der Straße liegende Bauzeile

Wandhöhe bis 6,0 m je nach Gelände.

7. Zur Ausweitung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.

8. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohninheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 175 m² nachzuweisen.

VERKEHRSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenverkehrsflächen

— Fußwege

— Straßengrenzlinie

ENTSORGUNGSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

— Fläche für die Entsorgung

— Zweckbestimmung: Wertstoffbehälter

MASSNAHME ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

BEREICH ENTLANG DER STRASSE "BUSCHGRUND"

Zum Schutz gegen ablaufendes Oberflächenwasser bei Starkregen müssen die Gebäudeöffnungen mindestens 0,50 m über der Straßenebene der Straße "Buschgrund", gemessen an der oberen Grundstücksfläche, angeordnet werden.

GRÜNPLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

— Öffentliche Grünflächen

— Zweckbestimmung: Spielplatz

— Bestehende Obstbäume, die zu erhalten sind

— Private Grünflächen

FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Leitungsrechte zugunsten des Marktes Goldbach

— Hauptwasserleitung und 20-kV-Kabelleitung

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) in der derzeit geltenden Fassung 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 Markt Goldbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Goldbach hat in der Sitzung vom 12.04.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und in der Sitzung vom 11.10.2019 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.09.2019 hat in der Zeit vom 17.10.2019 bis 11.11.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 10.02.2020 und in der Fassung vom 13.03.2020 in der Zeit vom 30.03.2020 bis 30.04.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 10.02.2020 und in der Fassung vom 13.03.2020 in der Zeit vom 14.04.2020 bis 07.05.2020 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.06.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Markt Goldbach, den

..... Siegel

.....

1. Bürgermeisterin

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl.-Ing. (FH) Christine Richter, Architekt
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffler, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021424101, Fax: 06021450323
E-Mail: Schaeffler-Architekturbuero@online.de

Aschaffenburg, 13.09.2019, 13.12.2019,
13.03.2020, 19.06.2020

..... Siegel

1. Bürgermeisterin

HINWEISE

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.

BAUUNTERSCHREIBUNG Für den Bebauungsplan ist die Bauunterschriftverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Baubau 1: Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB: Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere auf Verkehrslärm 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 unverändert zu belassen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN Den Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

DACHEINGEDÄCKUNG Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer möglichst zu begrünen.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Dies betrifft vor allem die Bebauung entlang der Straße "Buschgrund". Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

SCHICHT- UND HANDGRÜNWASSER Gegen Schicht- und Handgrünwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFRV) ist zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

REGENERATIVE ENERGIEN Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserbereitung 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 Wohninheit, bis 40 m² Wohnfläche ein Stellplatz.

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.

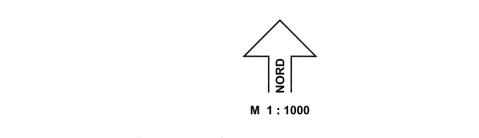
DIN - NORMEN Die DIN - Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Planen und Bauen des Marktes Goldbach, Sachsenhausen 19, 63773 Goldbach während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Biotope nach bayerischer Biotopkartierung Nummer Bsp: 6021-70-02

NUTZUNGSSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA

WA3	Art der baulichen Nutzung		
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4 GFZ 1,2	I+H SD, PD	II+D FD	II+D SD, PD

..... Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

ARTENSCHUTZ

Maßnahmen zur Vermeidung

1. Vor Baumfällungen oder einem Gebäudeabruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zuchtstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersieger) und Säugern (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.

2. Höhlenräume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

3. Baumfällung / Gehörschutz Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehörschutz nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 10.02.2020 und in der Fassung vom 13.03.2020 in der Zeit vom 14.04.2020 bis 07.05.2020 öffentlich ausgestellt.

5. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.06.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

PFLANZGEBOTE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLEITUNGEN

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), Hänbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER:

Hartweige (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hänbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenhahnenstoeber (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR KLEETTERPLANZEN:

Efeu (Hedera helix), Knäuelröschen (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffler, Architekt, Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg, Telefon: 06021424101, Fax: 06021450323, E-Mail: Schaeffler-Architekturbuero@online.de

NADELGEHÖLZE

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

+0+0 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die Abstandsflächenregeln richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Ausnahmen bei Einbindung der Dachneigung: Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,00 m vorhanden sind.

Abstand der Bebauung (Westrand) vom Klingenberg 30,00 m.

DACHFORMEN

Für die festgesetzten Dachformen gilt:

1. Satteldach (SD) und höhenversetztes Pultdach (PD) mit einer Neigung von 35° bis 46°.

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

2. Flachdach (FD) mit einer Neigung von maximal 7°.

DACHEINGEDÄCKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Die Verwendung von spiegelfaden oder stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 30°.

2. bei Schlepplängigen Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.

3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge. Bei Einrichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge.

3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.

4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.

2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

EINFRIEDUNGEN

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgränze

Flurstücksnummer

Höhelinie

Vorhandene Gebäude

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Naturpark Spessart

Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

20-kV-Mittelspannungskabelleitung mit 1,00 m Schutzzonenbereich beiderseits der Leitungsdachse

Hauptwasserleitung

