

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB - PLANZEICHEN nach PlanZV 90 - Sonstige Planzeichen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- (WA)** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- (G)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
 - 0,4** Grundflächenzahl (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Maximal 1 Vollgeschoss (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
 - II** Maximal 2 Vollgeschosse
 - III** Maximal 3 Vollgeschosse
 - (Z)** Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse
Zwingend 2 Vollgeschosse (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
- WH = 8,50 m** Maximale Wandhöhe 8,50 m über Gelände (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o** Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990
 - △** Nur Einzelhäuser zulässig
 - △** Nur Doppelhäuser zulässig
 - △** Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
- Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: bestehende Kapell
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: KJG-Goldbach-Haus
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: bestehender Bolzplatz
 - Spielanlagen

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**
- Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität, hier Umspannstation
Wasser, hier Druckerhöhungsanlage

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
- Oberirdisch (bestehende Bahnstromföhrung)
 - Unterirdisch (A = Abwasserföhrung, R = Regenwasserföhrung, etc.)

- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Zeltplatz
 - Private Grünflächen
 - Vorhandener und zu erhaltender Baum- und Strauchbewuchs

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- F** Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken
F_{min} 500 m²
F_{min} 350 m²
F_{min} 200 m²
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
Gemeinschaftsgaragen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Firstrichtung
 - Breite in m (Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie etc.)
 - Zwingender Grenzsanbau
 - Bestehendes Biotop mit Nummer

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform / Dachneigung
max. Wandhöhe bergseitig	max. Wandhöhe bergseitig

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestehende Wohn-Nebengebäude mit Bestandsschutz
- Vorgeschlagene Baukörper
(Die Abmessungen der Baukörper sind als Vorschlag dargestellt.)
- Vorgeschlagene Fläche für Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Fläche.
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

BAULEITPLANVERFAHREN

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans "Lehmkaute" verlieren die Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans "Lehmkaute" i.d.F. vom 13.09.1977, genehmigt von der Regierung von Unterfranken am 17.05.1978 unter Nr. 420 - 911 a 191/75 und die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans "Lehmkaute" ihre Gültigkeit.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dächer der Hauptgebäude:**
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 30° - 45° (46° - 53° im Bestand)
Dachaufbauten: Einzelgauben als Giebelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mindestens 38°.
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Originalen mindestens 1,50 m.
4. Schleppegauben bei einer Dachneigung ab 45°.
5. Gaubenvorläufer und Biegegauben sind unzulässig.
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptgebäude liegen.
2. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
Dachausbau: nach Art. 48 BayBO
- Garagen und Gemeinschaftsanlagen:**
Die Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten.
Die zulässigen Wandhöhen baulicher Anlagen werden auf die angrenzenden Erschließungsstraßen bezogen und an den zur Erschließung dienenden Gebäudeseiten wie folgt festgesetzt:
max. zulässige bergseitige Wandhöhe: WH = 3,00 m im Mittel
max. zulässige talseitige Wandhöhe: WH = 5,50 m im Mittel
Garagen bei gegenseitigem Grenzsanbau sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auszuführen.
- Abstandsflächen:**
Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 Abs. 2 bis 5 BayBO.
Für den Altbaubestand werden die Abstandsflächen jedoch durch den genehmigten Bauzustand vorgegeben. Diese Abstandsflächen gelten auch für die zugelassenen Aufstockungen und Dachanhebungen.
Weitere Verringerungen der Abstandsflächen durch energiesparende Maßnahmen sind ebenfalls zulässig.
Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO finden somit in den genannten Fällen keine Anwendung.
(Art. 7 Abs. 1 BayBO)
- Doppel- und Reihenhäuser:**
Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Bauantrag der jeweils ersten Doppelhaushälfte bzw. des ersten Reihenhauses mitzubringen.
Für den Anbauenden ist die gleiche Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einzuhalten.
- Einfriedigungen:**
Geplante Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche sind bis 1,20 m allgemein zulässig.
- Nebenanlagen:**
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend der BayBO zulässig.
- Hochwasser:**
Um bei Starkregenereignissen oder bei Verklüftung des Einlaufs des Oberflächenwasserkanals eine weitgehende Hochwassersicherheit für die Wohnbebauung im Bereich der Straße "An den Seen" zu erhalten, wird empfohlen, die Gebäude bzw. die Gebäudeöffnungen so anzuordnen, dass sie mindestens 50 cm über dem Niveau der Straße zu liegen kommen und ein deutliches Gefälle von den Gebäuden weg zur Straße hergestellt wird. Dies gilt in gleicher Weise für das auf dem Grundstück Fl.Nr. 9014/1 vorgesehene Wohngebäude, da hier eine Überflutungsgefahr vom Goldbach her über die Hauptstraße bei Extremregenereignissen nicht auszuschließen ist.
Für die zu errichtenden Bauten sind Vorkehrungen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe (VawSt) zu treffen.
- Möbilitätsanlagen:**
Möbilitätsanlagen, als gewerbliche Anlagen, werden in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.
- Passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die bestehende Hauptstraße:**
Bei Überschreitungen der schallschützenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbereiche von Außenräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 für den nach der schallschützenden Untersuchung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
Die Schlafräume sollen möglichst schallabgewandt orientiert werden.
Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Ventilatoren einzubauen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Dieser Bebauungsplanaufstellung liegt die aktuelle digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg zu Grunde.
- Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Hangrutsch- und Schichtenwasserzutritte sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- Im Talgrund ist zeitweise hoher Grundwasserstand zu erwarten. Eine Unterkerterung sollte unterbleiben, wenn das Kellergeschoss nicht als grundwasserseitige Wanne ausgebildet wird.
- Auf die Überflutungsgefahr des Goldbaches wird hingewiesen.
- Nutzung von Dachflächenwasser:
Dachflächenwasser und sonstige unbelastete Oberflächenwässer (z.B. von Terrassen) sollen möglichst zur Schöpfung des Wasserhaushaltes auf den Baugrundflächen zurückgehalten werden (Speicherung in Zisternen und Verwendung zur Gartenbewässerung - ggf. auch als Brauchwasser -).
Auf die Förderrichtlinien des Markt Goldbach, sowie auf die Anzeigepflicht von Regenwasserzuleitungsanlagen und die Nutzung von Dachabwasser beim Landratsamt Aschaffenburg wird hingewiesen.
- Schallschützender Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1997:
Allgemeine Wohngebiete
tags 55 dB
nachts 45 dB bzw. 40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

GRÜNORDNUNGSPLAN-GOP-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.
- Freiflächengestaltungsplan:**
Bei Neubauten ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächenbehandlung, Kfz-Stellplätzen etc. beizufügen.
- Gehölzverwendung:**
Bei der Begrünung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:
Bäume: Obstbaum / Süße-, Berg- oder Felsenahorn / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildpappel oder Wildbirne / Eberesche / Erle
Hasel / Hartdiele / Holunder / Salweide / Faulbaum / Weiß-, Kreuz- oder Schielehden / Heckenkirsche / Hundst- oder Kleeblättrige / Brom-, Him- oder Stachelbeere / Wolliger Schneeball

Der Marktgoldbacher hat in der Sitzung vom 10.10.2003 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Befragung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.12.2005 hat in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 stattgefunden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.04.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2006 bis 26.05.2006 öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.04.2006 wurde die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.04.2006 bis 26.05.2006 beteiligt.

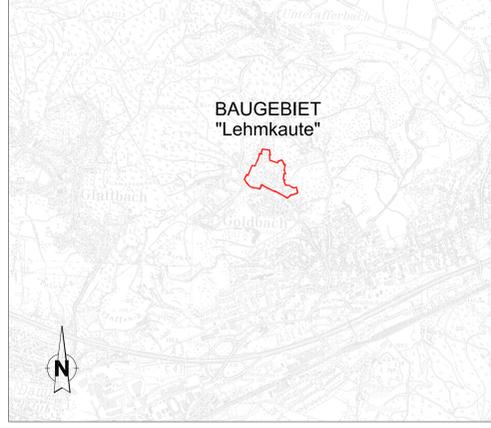
Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgoldbacher von 14.07.2006 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2006 als Sitzung beschlossen.

Goldbach, den
(Thomas Krimm, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 20.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Goldbach, den
(Thomas Krimm, 1. Bürgermeister)

Übersichtskarte (M 1 : 25.000)



Redaktionelle Änderungen gem. MGR-Beschluss v. 14.07.2006 (s. Begründung)		14.07.06	Scheidung	14.07.06
a	Änderungen gem. MGR-Beschluss v. 07.04.2006, sonstige Änderungen (s. Begründung)	18.04.06	Scheidung	18.04.06
	Änderungen / Ergänzungen	ggnd.am	Name	ggpr.am
		Plan-Nr.	1-BPL-01	b
		Projekt-Nr.:	4-052-06	
		Rechtsgültige Fassung - 7. Austerlegung		
Mofahrt:		M / J	Name	
1:1.000		entw.:	12/05	Scheidung
		gez.:	12/05	Scheidung
		ggpr.:	12/05	Scheidung

Der Entwurfsautor:

Ingenieurbüro Jung
Wasserwirtschaft / Hydrologie
Tropenbau / Sanitär- / Heizungs- / Lüftungstechnik
Verkehrswesen / Städtebau
Zustell- und Briefkasten: 96077 / 4470-0
Telefon: 09372 / 4470-0

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000
ALLE RECHTE VORBEHALTEN: Diese Zeichnung einschließlich ihres geistigen Inhaltes ist unser Eigentum und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder kopiert noch vervielfältigt noch in der vollen oder einer nicht entsprechend abgewandelter Form im Rahmen dieses oder eines anderen Objektes verwendet werden.

