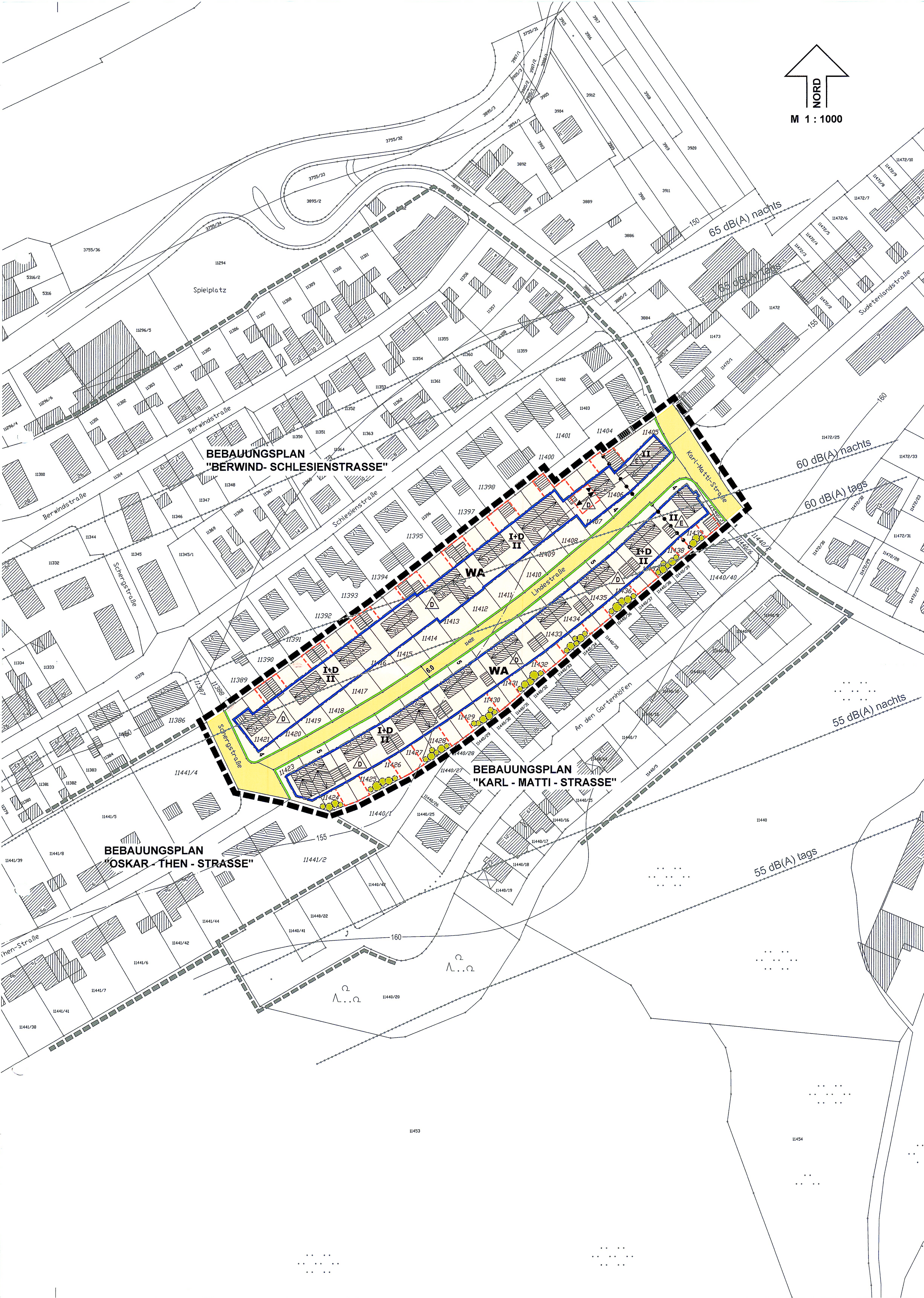




GRÜNORDNUNG

FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GELÄNDESCHNITT

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

EINFRIEDUNG

Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendraht-zäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

RANDBEPPFLANZUNG



1. Hinterpflanzung des Zaunes mit Strauchgruppen.
2. 2 - 3 Hochstämme im rückwärtigen Teil Pflanzware 3 x verpflanzt Stammumfang 18 - 20 cm,

BEISPIELE FÜR STRÄUCHER:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Schlehndorn (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus).

BEISPIELE FÜR BÄUME:

Stieleiche (Quercus pedunculata), Feldahorn (Acer campestre), Eiche (Alnus incana), Birke (Betula verrucosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Obstbäume.

Je 300 m² Grundstücksgröße ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 20%.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Isophone nach der "Schalltechnischen Untersuchung Aschaffal" zum Flächennutzungsplan Prognosejahr 1990.
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

GEMEINSAME TRAUFE

Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Privatvereinbarung der gemeinsamen Traufe vorzulegen.

MARKT GOLDBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
LINDESTRASSE
ÄNDERUNG 1 (BAUFORMEN)

FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

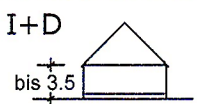
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,6 GRZ

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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

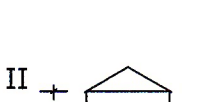


1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 46° - 53°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock. Maximale Bautiefe ohne den Quergiebel 12,0 m. Die straßenseitige Gebäudelfucht und Dachneigung der Doppelhäuser sind wie im Bestand beizubehalten.

Variante 1:
Anbau mit Satteldach, Dachneigung 46° - 53°. Der Kniestock beider Anbauhallen kann einheitlich um 0,45 m höher sein als die Dachtraufe des alten Hauses. Der Kniestock an der Grenz wand soll darüber hinaus 1,0 m höher liegen. Siehe Anlage in der Begründung.



Variante 2:
Auf der straßenabgewandten Seite Wandhöhe einschliesslich Kniestock bis 6,0 m über Gelände. Maximale Bautiefe 12,0 m. Die straßenseitige Gebäudelfucht und Dachneigung der Doppelhäuser sind wie im Bestand beizubehalten. Siehe Anlage in der Begründung.



Variante 3:
Neubau oder Aufstockung des Baubestandes gemäß der Bauform II Vollgeschosse.

2 Vollgeschosse, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 40°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock. Maximale Bautiefe 12,0 m.

DACHGAUBEN

- Einzelgauben als Giebelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
 2. Schieppgauben ab 46° Dachneigung.
 3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
 4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

- Quergiebel werden nur für die Bauform I+D und als Anbau nach Variante 1 unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 2. Firsthöhe muss mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.
 3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung
Für die Aufstockung
Mindestgebäudeabstand 7,00 m
Mindestgrenzabstand 3,50 m

WOHNUNGEN

Die Zahl der Wohnungen wird je Baugrundstück auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Gelände veränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

DOPPELHÄUSER

Die Veränderung der Bauform nach den Festsetzungen soll bei den Doppelhäushälften möglichst gleichzeitig erfolgen. Erfolgt die Veränderung der Bauform nur bei einer Doppelhäushälfte, ist die Bauform auch für die Veränderung der zweiten Doppelhäushälfte massgebend.

Baugrenze

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

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN

- Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

GARAGEN

1. Nach Art. 7(4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
2. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.

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.

SCHALLSCHUTZ

Bei Neu- und Umbauten sind Schallschutzfenster der Klasse 2 vorgeschrieben. Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme 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 Schalpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

AUSNAHMEREGELUNG ZUR HAUSERWEITERUNG NACH VARIANTE 1

Die Verbreiterung des Anbaues um 1,0 m über den Vorschlag im Beiplan hinaus ist möglich, wenn das bestehende Wohnhaus in Firstrichtung verlängert wird; damit der Anbau einbinden kann.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkantennen bzw. die zur Übertragung von Mobilfunk dienenden Techniken sind im Plangebiet ausgeschlossen, soweit dies rechtlich zulässig ist.

DACHEINDECKUNG

Für Wohngebäude: Dacheindeckung in gedecktem Farbton; rot, rotbraun, anthrazitfarben (Ziegel, Pfannen und Steine oder Metalleindeckungen). Leuchtende und greifbare Materialien, z.B. blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

Präambel: 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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	Die Marktgemeinde Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.12.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Markt Goldbach, 2.9. Sep. 2003. 1. Bürgermeister	Markt Goldbach, 2.9. Sep. 2003. 1. Bürgermeister
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 12.12.2002. in der Zeit vom 27.01.2003 bis einschließlich 28.02.2003 und in der Fassung vom 11.04.2003. in der Zeit vom 16.06.2003 bis einschließlich 04.07.2003 öffentlich ausgelegt.	Die Marktgemeinde Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 08.08.2003 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.04.2003 als Satzung beschlossen.
Markt Goldbach, 2.9. Sep. 2003. 1. Bürgermeister	Markt Goldbach, 2.9. Sep. 2003. 1. Bürgermeister
Ausgefertigt:	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern die Bebauungsplanänderung keiner Genehmigung bedarf).
Markt Goldbach am: 2.9. Sep. 2003	
Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.9.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.	Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 58 / 63741 Aschaffenburg Telefon 06021/45101. Fax. 450323
Markt Goldbach, 3.10.03 1. Bürgermeister	Aschaffenburg, 16.12.2002 / 11.04.2003