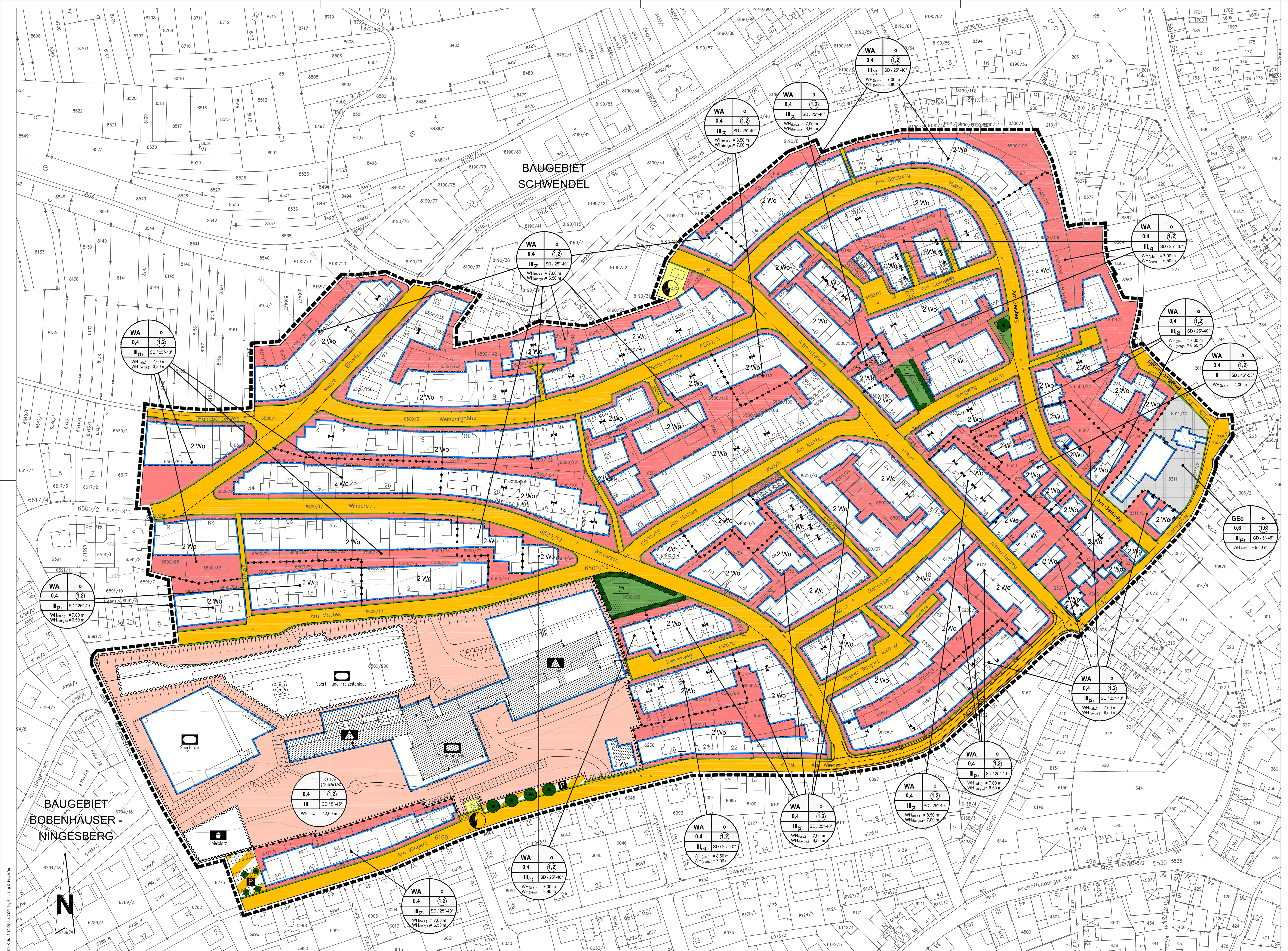




PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990
Es werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführten Nutzungsarten (Wegungsgaststätten) nicht zugelassen.
Es wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführte Nutzungsart (Wohnungen für Aufwache- und Betriebszwecke) sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundstücke und Baumaßnahmen untergeordnet sind) allgemein zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Zahl der Wohneinheiten:
Je Einzelform bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Reihenhäuser ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA):

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Grundflächenzahl (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe):

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Grundflächenzahl (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Für die Gemeinbedarfsfläche:

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Grundflächenzahl (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Zulässige Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen:

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA):

Höchstens zwei Vollgeschosse

1 Vollgeschoss und 1 ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss.
Wandhöhe taleitig max. 4,00 m über Gelände.

Höchstens drei Vollgeschosse

1 Untergeschoss als Vollgeschoss, 1 Vollgeschoss und 1 ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss.
Wandhöhe taleitig max. 7,00 m über Gelände.
Wandhöhe bergseitig max. 3,80 m über Gelände.

Höchstens drei Vollgeschosse

2 Vollgeschosse und 1 ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss.
Wandhöhe taleitig max. 7,00 m über Gelände.
Wandhöhe bergseitig max. 6,50 m über Gelände.

Höchstens drei Vollgeschosse

1 Sockelgeschoss als nicht Vollgeschoss, 1 Untergeschoss als Vollgeschoss, 1 Vollgeschoss und 1 ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss.
Wandhöhe taleitig max. 6,50 m über Gelände.
Wandhöhe bergseitig max. 7,00 m über Gelände.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe):

Höchstens drei Vollgeschosse

Wandhöhe max. 9,00 m über Gelände.

Für die Gemeinbedarfsfläche:

Höchstens drei Vollgeschosse

Wandhöhe max. 12,00 m über Gelände.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO 1990:

Die maximale Gebäudehöhe für offene Bauweise darf bis zu der durch die festgesetzten Baugrenzen möglichen Höhe überschritten werden.

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO 1990

Die durch den genehmigten Baubestand vorgegebene Bauweise, mit Grenzbebauung bzw. mit kleineren Grenzabständen als die BayBO zulässig, wird als abweichende Bauweise gemäß Planentwurf festgesetzt.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Sporthalle

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Schwimmhalle

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sport- und Freizeitanlagen

Spielanlagen

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität, hier: Umspannstation

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Öffentliche Grünfläche mit Strauch- und Baumpflanzung

Öffentlicher Weg innerhalb öffentlicher Grünflächen

Bestehender Laubbau auf öffentlichen Flächen, zu erhalten und zu pflegen

Bestehende Sträucher auf öffentlichen Flächen, zu erhalten und zu pflegen

Regelungen für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen:

hier: bestehender Bildstock von 1888

Sonstige Planzeichen

Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Mindestgröße für Einzelhäuser

Mindestgröße für Doppelhaushälften

Mindestgröße für Reihenhäuser

Je Wohneinheit mindestens 200 m² Grundstücksfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Breite in m (Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie etc.)

Zwingender Grenzbebauung

Böschung

Zeichnerische Hinweise

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugeteil

Bauweise

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Dachform / Dachneigung

max. Wandhöhe taleitig

max. Wandhöhe bergseitig

Bestehende Grundstücksgrößen

Flurstücksnummer

Bestehende Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz

Höhenlinie über NN

Vorgeschlagene Baukörper

(Die Abmessungen der Baukörper sind als Vorschlag dargestellt.)

Vorgeschlagene Fläche für Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Fläche

Vorgeschlagene Grundstücksgrößen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer der Hauptgebäude:

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA):

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 30° - 45° / 45° - 53° (im Bestand)

Dachausbau: Einseitig als Giebelbau und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mindestens 38°.

2. Giebelneigung insgesamt höchstens 13° der Traufneigung.

3. Abstand von Ortsgängen mindestens 1,50 m.

4. Schrägpavillone ab einer Dachneigung von 45°.

5. Giebelbauten und Giebelbauten sind unzulässig.

Quergebäude werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Firsthöhe muß 2 Ziegeln unter dem Hauptgebäude liegen.

2. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

nach Art. 48 BayBO

Für das Gewerbegebiet (GE) und die Gemeinbedarfsfläche:

Dachform und Dachneigung: Giebelgedach (GD) mit Dachneigung von 5° bis 45°.

Hallenbauten mit Spannweiten ab 15,00 m nur als fach geeignetes Dach 5° bis 10°.

Ausnahme bei betrieblich erforderlichen speziellen Dachformen wie z. B. Sheddach oder Schalenkonstruktion zulässig.

2. Garagen und Gemeinschaftsanlagen:

Die Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten.

Die zulässigen baulichen Anlagen werden auf die angrenzenden Erschließungsstraßen bezogen und an den zur Erschließung dienenden Gebäudeteilen wie folgt festgesetzt:

max. zulässige bergseitige Wandhöhe: WH = 3,00 m im Mittel

max. zulässige taleitige Wandhöhe: WH = 5,50 m im Mittel

Garagen bei gegenseitigem Grenzbebauung sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auszuführen.

3. Abstandsfestsetzungen:

In der offenen Bauweise erfolgt die Regelung der Abstandsfestsetzungen nach Art. 6 und 7 Abs. 2 bis 5 BayBO.

In der abweichenden Bauweise werden die Abstandsfestsetzungen durch den genehmigten Baubestand vorgegeben.

Diese Abstandsfestsetzungen gelten auch für die zugelassenen Aufstockungen und Dachanbauten.

Weitere Verringerungen der Abstandsfestsetzungen 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).

4. Doppel- und Reihenhäuser:

Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Bauantrag der jeweils ersten Doppelhaushälfte bzw. des ersten Reihenhauses maßgebend.

Für den Anbau sind die gleiche Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einzuhalten.

5. Einfriedungen:

Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche sind bis 1,20 m allgemein zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Gemäß Art. 5 BayBO sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

7. Bauplanverfahren:

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung und -erweiterung "Mattes-Geisberg - Altmutterweg" verlieren die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Mattes-Geisberg" i.d.F. vom 02.04.1971 / 20.04.1971 und "Geisberg/Altmutterweg" i.d.F. vom 25.03.1964 ihre Gültigkeit.

8. Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend der BayBO zulässig.

9. Mobilitätsanlagen:

Mobilitätsanlagen, als gewerbliche Anlagen, werden nach § 4 Abs. 6, 9 BauNVO 1990 nicht zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.

10. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:

Die Nutzung der Sport- und Freizeitanlage wird an Sonn- und Feiertagen sowie an Werktagen in der Zeit von 01. - 18. Uhr nach 18.00 Uhr und in der Zeit von Apr. - Sep. nach 20.00 Uhr nicht zugelassen.

Die Nutzung der Sporthalle für Veranstaltungen nach 22.00 Uhr wird auf 12 Tage im Jahr beschränkt.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Dieser Bebauungsplanaufstellung liegt die aktuelle digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg zu Grunde.

2. Gegen eventuell stellen- und teilweise zu erwartende Hangdruck- und Schichtenwasseranstritte sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

3. Nutzung von Dachflächenwasser:

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und mindestens zur Grünflächenbewässerung - ggf. auch als Brauchwasser - einzusetzen.

Auf die Fördermöglichkeiten des Markt Goldbach, sowie auf die Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen und die Nutzung von Dachflächenwasser beim Landratsamt Aschaffenburg wird hingewiesen.

4. Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987:

Reine Wohngebiete tags 50 dB

nachts 40 dB bzw. 35 dB

Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB

nachts 45 dB bzw. 40 dB

Gewerbegebiete tags 65 dB

nachts 55 dB bzw. 50 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

5. Schalltechnische Gutachten zur Sport- und Freizeitanlage einschl. Sporthalle:

In dem schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfler Bestenre Ingenieure GmbH+Co. Höchstberg vom 25.02.2004 werden die Nutzungen der Sportanlage und der Sporthalle wie folgt beurteilt:

Die Nutzung der Sportanlage für außerschulische Nutzungen ist in folgendem Umfang möglich, ohne dass die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden:

Nutzung der Freizeitanlage durch Kinder und Jugendliche außerhalb der Schulpflichtzeiten

außerhalb der Ruhezeiten bis 20.00 Uhr: ohne Einschränkungen

Ab 20.00 Uhr ist die Freizeitanlage für reguläre öffentliche Nutzungen nicht mehr zugänglich.

Training der örtlichen Vereine in der Halle einschl. Mannschaftsspielen am Wochenende

außerhalb der Ruhezeiten bis 20.00 Uhr: ohne Einschränkungen

innerhalb der Ruhezeiten von 20.00 bis 22.00 Uhr: ohne Einschränkungen

an Sonn- und Feiertagen von 13.00 bis 15.00 Uhr: ohne Einschränkungen

Bei der Nutzung der Sporthalle für Veranstaltungen nach 22.00 Uhr an weniger als 18 Tagen im Jahr (seltene Ereignisse) werden die Richtwerte für die ungünstigste Stunde nachts am Immissionsort 5 überschritten.

An diesem Immissionsort gilt es zudem Überschreitungen durch die bei Umkleenischen entstehenden Spitzenpegel, d.h. die Nutzung der Stellplätze im Süden der Halle ist prinzipiell problematisch.

Eine Reduktion der Anzahl der Stellplätze und ggf. auch eine räumliche Unterteilung um einige Meter würde zwar die Überschreitung verringern, aufgrund der Nähe zu weiteren Wohngebäuden (z. B. Am Wingert 47) sind aber auch dann noch Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

Auch die Nutzung der 6 Stellplätze westlich der Halle führt am ungünstigsten Immissionsort zu Spitzenpegeln (über 60 dB(A)).

Die Nutzung der Anlage für Schulpflicht bleibt von der geplanten Erweiterung für außerschulische Zwecke unberührt.

6. Bodendenkmäler:

Aufrethende Bodendenkmale sind nach Art. 6 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Die Fl.Nrn. 6500/94, -95, -126 und -127 werden im Entwurf der Liste von Bodendenkmälern im Landkreis Aschaffenburg aufgeführt.

Die Bodendenkmäler sind unberührt zu erhalten.

Jedliche Erdarbeiten im Bereich der bekannten Bodendenkmäler oder in deren Nähe, in denen sie sich erstrecken können, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, ist bei allen Planungen zu den geringsten Erdarbeiten zu beteiligen.

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

GRÜNDUNGSPLAN-GOP-

Der Markt Goldbach hat in der Sitzung vom 25.03.2002 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsschluss wurde am 18.04.2002 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 12.01.2006 hat in der Zeit vom 24.03.2006 bis 26.04.2006 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 12.01.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.03.2006 bis 26.04.2006 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 22.05.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2006 bis 03.07.2006 öffentlich ausgestellt.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.07.2006 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2006 als Satzung beschlossen.

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

Goldbach, den (Siegel)

(Thomas Klein, 1. Bürgermeister)

<