

MARKT GOLDBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER DAMMER WEG

FESTSETZUNGEN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO (BauNVO). Von den in Absatz 2 zulässigen Nutzungen werden die Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7), sowie die Vergnügungstätten (Nr. 8) ausgeschlossen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im MI - Gebiet bis 0,6 GRZ

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

ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE
I+D 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße. Satteldach, Dachneigung 45° - 52°, Dachausbau nach BayBO.

I+S 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände, Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße. Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

I+S+D 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände, Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße. Satteldach, Dachneigung 45° - 52°, Dachausbau nach BayBO.

II 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße. Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

II+D 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße. Satteldach, Dachneigung 45° - 52°, Dachausbau nach BayBO.

II+S 2 Vollgeschosse, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände, Talseite Wandhöhe bis 9,5 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße. Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

III 3 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 9,5 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße. Satteldach, oder Zeltdach für die neuen Gebäude auf Flst.-Nr. 5920, Dachneigung 35° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

KNIESTOCK
Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion. Ausnahme bis 1,20 m für die bestehenden Gebäude am Dammer Weg Hausnr. 5, 7, 9, 11, 13.

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubendächer und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäuelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ZWERCHGIEBEL
Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegenden Geschoß liegen.
3. Der First muss jedoch 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
4. Maximale Breite des Zwerchgiebels 3,50 m.
5. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung
Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung. - Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mindestens 3,0 m vorhanden sind.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe:
sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen 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 Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeeiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude an der mit Grenzbaupfeil gekennzeichneten Grundstücksgrenze können als Grenzbauten errichtet werden. Trauf- überstände nach Nachtsam sind bei Abruch und Neubebauung nicht zulässig.

DOPPELHÄUSER
Die Veränderung der Bau- und Dachform nach den Festsetzungen soll bei den Doppelhaushälften möglichst gleichzeitig erfolgen. Erfolgt die Veränderung der Bau- und Dachform nur bei einer Doppelhaushälfte, ist die Bau- und Dachform auch für die Veränderung der zweiten Doppelhaushälfte massgebend.

Baugrenze
Festrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planell anzuzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
Grenzbebauung zwingend

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
MD = Mansarddach, KST = Vorhandener Kniestock über 1,0 m
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagegebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

GARAGEN
Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Mischgebiet - MI - MI W - MI G tags 60 dB, nachts 50/45 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbetärm, der höhere auf Verkehrsärm bezogen.

BÖSCHUNGEN
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

GRUNDWASSER
Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist teilweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quelle- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen.
Anfangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfesteilungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von PKW- Stellplätzen sowie von privaten Hof- und Verkehrsflächen von gewerbl. und industriell genutzten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die dann beim Landratsamt Aschaffenburg unter Planvorlage zu beantragen ist. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser setzt voraus, dass der anstehende Untergrund unbelastet ist.

DACHFLÄCHEN
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

BODENFUNDE
Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

ORTSSTRASSEN
Auf die von den Ortsstraßen auf das Baugelände einwirkenden Verkehrslärmmissionen wird hingewiesen. Es liegt im Ermessen der Grundstückseigentümer, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

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 Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.03.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2005 hat in der Zeit vom 02.01.2006 bis 06.02.2006 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2005 hat in der Zeit vom 20.12.2005 bis 06.02.2006 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2006 bis 26.04.2006 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung in der Fassung vom 10.03.2006, die Umweltinformationen sowie wasserrechtliche Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2006 bis einschließlich 26.04.2006 öffentlich ausgestellt.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.05.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2006 als Satzung beschlossen.

Markt Goldbach, den

- Siegel -
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Markt Goldbach, den

- Siegel -
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.05.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Goldbach, den

- Siegel -
1. Bürgermeister

VERKEHRSLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Parkspur und Busbucht
- Geh- und Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen

WASSERFLÄCHEN

- Überschwermettengehalt HQ 100 der Aschaff gemäß dem Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Unterfranken vom 04.03.1994 nach Ausfall der BAB A3. Der Überschwermettenbereich ist von sämtlichen Anlagen, Außenwerken, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schallosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen wie z.B. druckdichtverschiebbare Fenster- und Türöffnungen im Kellergeschoss zu planen. Stoffe sind so zu lagern, dass bei Hochwasser ein Abtreiben oder eine Gewässerunreinigung vermieden wird.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

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.

GARAGEN UND CARPORTS

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
- An der Grundstücksgrenze zum Wohnhaus entsprechende, oder Flachdach 0° - 7° Dachform und Dachneigung.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie für Garagen mindestens 5,0 m.
- Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet.
- Ausnahmeregelung: Für die talseitigen Bauwände Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.

DOPPELPARKER

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

DACHEINDECKUNG

Für Wohngebäude: Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, braun, anthrazitfarben (Ziegel, Platten und Steine oder Metalldeckungen). Leuchtende und grellfarbene Materialien, z.B. blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Flächenbereich, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
Vorhandene Boden- und Grundwasserbelastung mit PAK/Verunreinigung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5920 der ehemaligen Tankstelle. Eine Neubebauung des Grundstückes kann erst dann vorgenommen werden, wenn sicher gestellt ist, dass die Altlasten dem nicht entgegenstehen. Das Gutachten des Büros Arcadis Consult GmbH Darmstadt vom 26.11.2004 ist zu beachten.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

STELLFLÄCHEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführungen mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzulegen.

EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungshöhe soll 1,50 m nicht übersteigen.
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN

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

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Birke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

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

NADELGEHÖLZE

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

