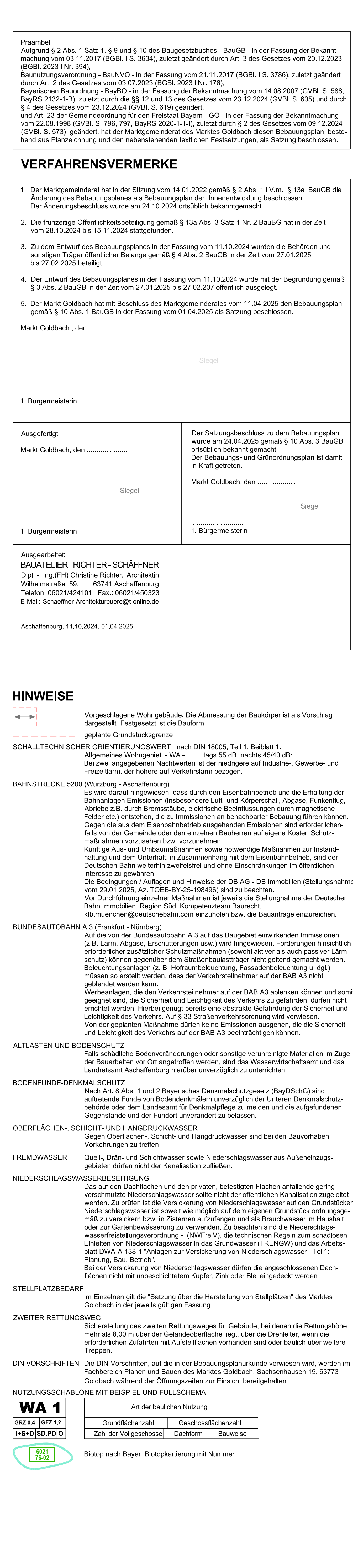




MARKT GOLDBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICH DER KARL-MATTI-STRASSE

ÄNDERUNG 2 UND ERWEITERUNG

Verfahren nach § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauNVO und der FlurNr. 50

Sämtliche Festsetzungen dieser Bauleitungspläne dienen dem Schutze des Gebietes und sind für die Dauer von 10 Jahren festzusetzen.

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

GRUNDFLÄCHENZAHLEN

Nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4

Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSENFÄCHENZAHLEN

Nach § 17 und § 20 BauNVO

ZFH 1,2

Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLESGHOSSE UND HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I+StD

1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 40°.
Wandhöhe: Bergseite bis 5,00 m über Gelände.
Tafelsteile einschließlich Sokkel bis 7,50 m über Gelände.

II+D

2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 40°.
Wandhöhe bis 7,50 m über Gelände.

III+St

2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 40°.
Wandhöhe: Tafelsteile einschließlich Sokkel bis 9,50 m über Gelände.

III

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Satteldach, Dachneigung 30° - 40°.
Wandhöhe bis 9,50 m über Gelände.

III+St

2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss als Höchstgrenze.
Flachdach, Dachneigung 0° - 6°.
Wandhöhe bis 9,50 m über Gelände.
Das Staffelgeschoss ist mindestens zweifelhäufig hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses um nicht weniger als 1,50 m zurückzusetzen.
Ausnahme: Aufzugschacht und Treppenhause.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

O

Offene Bauweise

Baugrenze

Festrichtung
Die Festrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugreife zulässig, wenn diese dem Nutzungsgehalt der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
Grenzbebauung zwingend (nur für Doppel- und Reihenhäuser)

FÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

Ga

Umgebung von Flächen für Garagen

GGa

Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLATZE

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugreife zulässig.
2. Maximale Länge bei Nutzungszwecken 9,00 m.
3. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 6°.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
Garagen mind. 3,00 m.
Carports mind. 3,00 m. Tore und Außenwände sind nicht zulässig.
5. Doppelgarage darf nur innerhalb von Garagen (keine offene Garagen) zulässig.
6. Ausnahmefälle: Für die teilweise der Straße folgende Bauwerke.
Wandhöhe bis 6,00 m je nach Gelände.
7. Zur Ausweisung der Stellplätze vorsehen.
8. Die Stellplätze müssen mindestens 5,00 m lang und 2,50 m breit sein.

FÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEFARB

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeindefarb

Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B. Kindertagesstätte, Kinderkrippe, Kinderkloster, Tagesheim etc.
Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Anlagen, Einrichtungen sowie Nebenanlagen, Stützpunkte und deren Zufahrten zulässig.

HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfäche von mind. 175 m² nachzuweisen.

VERKEHRSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Fußwege
Parkplatz
Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

STARKREGENVORSORGE

1. Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberfläche konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
2. Tiefengrabenentwässerung ist konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
3. Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in befriedigte Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. aktive Rückstausicherungen nach DIN EN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN EN 13564 (Rückstauverschlüsse).

NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden und Erweiterungsbauten ab einer Fläche von 50 m² sind Photovoltaikanlagen zu installieren und zu betreiben.

IMMISSIONSCHUTZ

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz vor Verkehrslärm der Bahnstrecke 5200 Würzburg - Aschaffenburg und Bundesautobahn A 3 Frankfurt - Nürnberg

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18000 und der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der Verkehrsschallschutzverordnung (16. BImSchV) sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen u. Bädern u. Hausarbeitssälen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnuten o. Raumnutzungen mind. die Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2016 für den nach der Schallberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich auszufüllen. Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Aufgrund des maßgeblichen Außenlärmspegels von 61 bis 65 dB ist das Gebiet dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Außenbereiche von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen ein Luftschalldämmmaß von mindestens R_{w,a,d} = 35 dB aufweisen. Die Schlafräume sollten möglichst schlafgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die luftschalldämmenden Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.