



GRÜNRORDNUNG

FREILÄCHENGESTALTUNG 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.: Geländeschchnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

EINFRIEDUNG

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu pflegen ist.

BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT

Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzusichern, Mindestbreite 6,0 m. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

HAUSBAUM

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hainriege (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehdorn (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:

Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Birke (Betula verrucosa), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 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 Aschaffalt" zum Flächennutzungsplan Prognosejahr 1990.
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Grenze Naturpark / Landschaftsschutzgebiet Spessart

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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

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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	
1. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.11.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.04.2007 hat in der Zeit vom 14.05.2007 bis 15.06.2007 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.04.2007 hat in der Zeit vom 14.05.2007 bis 15.06.2007 stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.04.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2007 bis 07.09.2007 beteiligt. 5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung in der Fassung vom 13.04.2007, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2007 bis einschließlich 07.09.2007 öffentlich ausgelegt. 6. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.09.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.04.2007 als Satzung beschlossen.	
Markt Goldbach, den - Siegel - 1. Bürgermeister	
Ausgefertigt:	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern die Bebauungsplanänderung keiner Genehmigung bedarf).
Markt Goldbach, den - Siegel - 1. Bürgermeister	
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.	Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021/424101, Fax. 450323
Markt Goldbach, den - Siegel - 1. Bürgermeister	
Aschaffenburg, 26.03.2007 / 13.04.2007	

MARKT GOLDBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
OSKAR - THEN - STRASSE
ÄNDERUNG 1

FESTSETZUNGEN

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

----- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ

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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+D 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°, Dachausbau nach BayBO.
II 2 Vollgeschosse, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 43°, Dachausbau nach BayBO.

NEUBAU

Aufstockung des Baubestandes von I+D auf Bauform II.

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.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerggiebel insgesamt höchstens der 1/2 Trauflänge.
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERGIEBEL

Quer- und Zwerggiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung soll dem Hauptgebäude angeglichen werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quer- Zwerggiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

BAUTIEFE Die Bautiefe der Wohngebäude wird ohne Quergiebel auf maximal 13,0 m begrenzt.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung

WOHNUNGEN Die Zahl der Wohnungen wird je Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohneinheiten, je Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WA Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
D Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
DOPPELHÄUSER Die Veränderung der Bauform nach den Festsetzungen soll bei den Doppelhaushälften möglichst gleichzeitig erfolgen. Erfolgt die Veränderung der Bauform nur bei einer Doppelhaushälfte, ist die Bauform auch für die Veränderung der zweiten Doppelhaushälfte massgebend.
Baugrenze Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
Grenzbebauung zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind zulässig, nicht jedoch in Pflanzstreifen und in einem 6,0 m Abstand zur offenen Landschaft
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 dem § 4 der Garagenverordnung entsprechen.

GARAGEN UND CARPORTS

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen und Carports in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Ausnahmeregelung für Garagen:
Die talseitige Wandhöhe kann dem Gelände entsprechend bis 4,0 m betragen.

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 Raumnarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschallschuld einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen, als gewerbliche Anlagen, werden nach § 1 Abs. 6.9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild des Baugebiets zu erhalten.
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:
Leitungsrecht für Schmutzwasserkanal, Wasserleitung und Niederspannungskabel zugunsten der Gemeinde.

